



delegatska tribuna

11. STEVILKA

IV. LÉTO

14. DECEMBER 1978

GLASILO SKUPŠČINE OBČINE IN SAMOUPRAVNIH INTERESNIH SKUPNOSTI OBČINE LJUBLJANA MOSTE-POLJE

Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje



SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST
OBČINE LJUBLJANA MOSTE-POLJE
61110 Ljubljana
Proletarska ulica 1/III

VABILO

Na podlagi 11. člena statuta in 62. ter 63. člena poslovnika o delu skupščine Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje sklicujem 3. skupno sejo zbora uporabnikov in zbora izvajalcev skupščine Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje, ki bo v

sredo, 27. 12. 1978 ob 12.00 uri

v sejni dvorani skupščine občine Ljubljana Moste-Polje,
Proletarska ulica 1/I.

Predlagam sledeči

dnevni red:

1. Pregled zapisnika in realizacija sklepov zadnje seje skupščine
2. Program za delo v letu 1979 v stanovanjskem gospodarstvu občine Ljubljana Moste-Polje
3. Predlog samoupravnega sporazuma o opravljanju strokovnih del in sodelovanju pri realizaciji stanovanjske graditve v občini
4. Predlog samoupravnega sporazuma o družbeno usmerjeni izgradnji stanovanjske soseske MS 4,5 Fužine
5. Predlog samoupravnega sporazuma o družbeno usmerjeni izgradnji stanovanjske soseske MS 12/2 Nove Jarše
6. Osnutek samoupravnega sporazuma o družbeno usmerjeni izgradnji stanovanjske soseske MS 103/1 in MS 103/2 Sneberje v občini Ljubljana Moste-Polje
7. Predlog samoupravnega sporazuma o trajnem opravljanju specializiranih nalog samoupravne stanovanjske skupnosti
8. Osnutek samoupravnega sporazuma o dolgoročnem opravljanju specializiranih nalog na področju tekočega vzdrževanja in investicijskega vzdrževanja ter prenove stanovanj, stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov na področju ljubljanskih občin
9. Poročilo o poslovanju k periodičnemu obračunu za tretje tromesečje 1978
10. Rebalans plana investicijskega vzdrževanja hiš za leto 1978
11. Samoupravno organiziranje uporabnikov stanovanjskih objektov kot pogoj za uresničevanje družbeno ekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu
12. Izhodišča za oblikovanje pravil samoupravnega obnašanja uporabnikov – stanovalcev
13. Predlog osnov za načrtni prehod na ekonomske stanarine v Ljubljani
14. Informacija o vlogah, prispelih na poziv za vložitev zahtevka za delno nadomestitev stanarine v letu 1978
15. Delegatska vprašanja.

Predsednik skupščine
Urbič Anton

Prosimo, da svoje pripombe in konkretne predloge pošljete do 21. 12. 1978 na Samoupravno stanovanjsko skupnost Ljubljana Moste-Polje in nam s tem omogočite, da do seje skupščine pripravimo čistopise predlogov samoupravnih sporazumov.

DELEGATSKO TRIBUNO izdajajo skupščina občine in skupščine samoupravnih interesnih skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje, Ljubljana, Proletarska c. 1. Uredniški odbor: Stane BREŽOVAR, Franc BRICELJ, Janez LAH, Vilko SLUGA in Zvone TUSAČ. Glavni in odgovorni urednik: Zvone TUSAČ. Tehnični urednik: Stane BREŽOVAR. Rokopisov ne vračamo. Uredništvo: Proletarska c. 1/II, tel. št. 41-660 in 41-544. Priprava za tisk: Dnevnik - BEP. Tisk: Tiskarna Ljudske pravice, Ljubljana. Glasilo prejema brezplačne delegati zborov skupščine občine in zborov skupščin občinah samoupravnih interesnih skupnosti. Oproščeno prometnega davka po mnenju Sekretariata za informacije v Izvršnem svetu Skupščine SR Slovenije št. 421-1/72 z dne 8. 6. 1977.

SPREJETE OCENE – VSE VEČ STANOVANJ

Zaključki septembrske skupščine Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje temeljijo na oceni stanja, določitev nalog in stališč pri uresničevanju samoupravno družbeno ekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu v naši občini, obravnavani in sprejeti na isti seji. Sprejeti sklepi odražajo zahtevo delegatske skupščine Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje za odločnejše in doslednejše uveljavljanje ekonomskih odnosov na stanovanjskem področju, to je za realizacijo sklepov VIII. kongresa ZKS in XI. kongresa ZKJ. Zavedajoč se, da so to politična vprašanja, ki terjajo organiziranega političnega delovanja vseh družbenih dejavnikov, še posebej družbeno političnih organizacij in samoupravnih skupnosti, moramo stremeti k cilju, da bodo stališča stanovanjske skupnosti vselej preverjena v delegatski bazi, kakor tudi predmet ocen družbeno političnih skupnosti in vseh družbeno političnih dejavnikov v občini.

Osrednja in temeljna vprašanja pri uvajanju družbeno ekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu so zlasti:

- zahteva, da bodo temeljni nosilci vseh odločitev v stanovanjskem gospodarstvu delovni ljudje v organizacijah združenega dela ter drugih samoupravnih organizacijah in skupnostih in stanovalci v zborih stanovalcev v hišah, soseski, v krajevnih skupnostih ter v samoupravni stanovanjski skupnosti;
- stanovanjska politika mora postati izraz potreb in interesov delovnega človeka, ki mora biti v položaju, da učinkovito rešuje svoj stanovanjski problem v skladu s svojimi dejanskimi potrebami in interesi ob ustrezni pomoči družbe, da gospodari z družbenimi stanovanji in da ohranja realno vrednost sklada stanovanjskih hiš ne glede na lastništvo;
- samoupravna stanovanjska skupnost se mora oblikovati tako, da predstavlja mesto dogovarjanja in usklajevanja ter enakopravnega odločanja zbora uporabnikov in zbora izvajalcev na načelih svobodne menjave dela;
- dosledno moramo izpeljati delegatsko zastopanost uporabnikov in izvajalcev v zborih skupščine stanovanjske skupnosti zaradi neposrednega uveljavljanja interesov delavcev in občanov na stanovanjskem področju;
- uveljaviti samoupravno vlogo stanovalcev v zborih stanovalcev v hišah in v krajevnih skupnostih z zagotovitvijo njihovega večjega vpliva na oblikovanje stanarin, predvsem na njeno delitev ter gospodarjenje s stanovanjskimi hišami;
- uveljaviti družbeno ekonomske odnose v stanovanjskem gospodarstvu tako, da bomo splet potreb in interesov na stanovanjskem področju vgradili v celoten sistem družbene produkcije;
- družbeno planiranje v stanovanjskem gospodarstvu mora izhajati iz planov organizacij združenega dela, delovnih in drugih skupnosti ter krajevnih skupnosti, ki morajo biti odraz teženj delovnih ljudi in občanov, kakor tudi njihovih odločitev o oblikovanju sredstev za stanovanjsko gradnjo, ki temelji na dejanskih možnostih v skladu z doseženo družbeno produktivnostjo in ustvarjenim dohodkom;
- programi reševanja stanovanjskih vprašanj se morajo opredeljevati in razreševati v organizacijah združenega dela, v delovnih skupnostih ter morajo postati sestavni del planov razreševanja razširjene reprodukcije, izhajajoč iz ekonomske in socialne varnosti delovnega človeka in občana. Programi družbeno usmerjene stanovanjske graditve morajo za razreševanje stanovanjskih vprašanj vključevati tudi lastna sredstva delovnih ljudi in občanov;
- že v fazi načrtovanja stanovanjskih sosesk je potrebno ustvariti in zagotoviti pogoje za izgradnjo zaključenih stanovanjskih sosesk, kar moramo upoštevati tudi pri izgradnji stanovanjske soseske v Novih Jaršah in Fužinah. Pri tem moramo upoštevati

interese in potrebe pričakovalcev stanovanj, varčevalcev in vseh drugih občanov obeh krajevnih skupnosti oziroma sosesk; v sedanji fazi pa moramo finančno usposobiti pričakovalce stanovanj kot znane kupce obenem z zahtevo, da organiziramo in omogočimo kontinuirano in racionalnejšo gradnjo s pravočasnim pridobivanjem komunalno opremljenih stavbenih zemljišč z istočasnim uveljavljanjem samoupravnega dogovarjanja na dohodkovnih odnosih z vsemi izvajalci gradnje v obeh stanovanjskih soseskah;

- temeljni pogoj za dobro gospodarjenje na področju graditve, kot pri gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, je uvajanje ekonomske stanarine kot družbeno priznane cene za uporabo stanovanja. Ekonomska stanarina bo omogočala vzdrževanje in obnavljanje stanovanj ter ohranjanje njihove realne vrednosti. Ekonomska stanarina bo zagotavljala tudi večjo materialno osnovo pri gospodarjenju s stanovanjskimi hišami, temelječo na samoupravnih odločitvah stanovalcev, kar bo zagotovilo gospodarnejše vzdrževanje stanovanj in realiziranje dogovorjene amortizacije.

To je le nekaj temeljnih stališč, ki so predmet široke javne razprave o uresničevanju samoupravnih družbeno ekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu.

Vse družbeno politične organizacije v občini, še zlasti Občinska konferenca SZDL, kakor tudi Skupščina občine Ljubljana-Moste-Polje posvečajo stanju na področju uveljavljanja samoupravnih družbeno ekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu ustrezno skrb, kar pomeni pomembno podporo našim skupnim prizadevanjem za čimprejšnjo realizacijo v stanovanjski bazi preverjenih izhodišč in ciljev stanovanjske skupnosti.

V obdobju po drugi skupščini smo v naši občini opravili niz posvetov in dogovorov za konkretna razreševanja posameznih vprašanj iz stanovanjskega gospodarstva. Vsi ti posveti in dogovori o ključnih problemih so imeli za cilj realiziranje sklepov skupščine Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje, istočasno pa so nam nudili možnost opredeliti nekatere pomembne naloge tudi kot del programa stanovanjske skupnosti za leto 1979.

Sklepi in stališča o uresničevanju srednjeročnega družbenega plana Ljubljane do leta 1980, kakor tudi plana razvoja Ljubljane v obdobju 1981-1985 nam narekujejo enovito razreševanje ključnih problemov v stanovanjskem gospodarstvu v Ljubljani ob poprejšnjem usklajevanju stališč. Temu cilju sledimo tudi v naši občini z realizacijo že sprejetih dogovorov, opredeljenih v družbenem planu Ljubljane za obdobje 1976-1980, kakor tudi v družbenem planu občine Ljubljana Moste-Polje.

Poudarjamo, da so vsa gradiva objavljena v Delegatski tribuni št. 7 kot gradivo za drugo sejo skupščine Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje doživela nedeljeno podporo, s tem pa pomenijo orientacijo za naše bodoče delo.

Danes lahko odpiramo široko javno razpravo in s tem zaprosamo za delegatsko mnenje o nekaterih pomembnih samoupravnih sporazumih, ki pomenijo konkretiziranje akcij samoupravne stanovanjske skupnosti na področju graditve in gospodarjenja s stanovanjskim skladom. Izvajanje vseh objavljenih samoupravnih sporazumov pa bo toliko uspešnejše kolikor bomo čim hitreje razrešili nekatere ključne probleme samoupravne organiziranosti stanovanjskega gospodarstva v Ljubljani in v naši občini. S tem mislim na nekatere takorekoč strateške zahteve, kot na primer: usposobitev vseh hišnih svetov za samoupravno odločanje v hišah, na ravni zborov stanovalcev v krajevnih skupnostih ter v skupščini stanovanjske skupnosti, nadalje ustrezna skrb družbe celotnemu področju samoupravnega sporazumevanja

glede razporejanja, združevanja in usmerjanja sredstev za stanovanjsko graditev, družbeno pomoč, rekonstrukcijo in prenovu stanovanj, kjer smo v naši stanovanjski skupnosti na stališču, da je potrebno tudi v bodoče zagotoviti izvajanje samoupravnega sporazuma o združevanju sredstev na območju ljubljanskih občin s tem, da vgradimo vanj vse morebitne dopolnitve, ki so potrebne na podlagi letos sprejetega zakona o samoupravnih stanovanjskih skupnostih ter revalorizacije in amortizacije stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini.

Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje in njeni organi so se prizadevno vključili v razreševanje ključnih problemov stanovanjskega gospodarstva v občini, opredeljenih s sklepi druge seje skupščine stanovanjske skupnosti, ki zahtevajo pomembne premike zlasti na področju organiziranja strokovnih služb, v našem primeru pa še posebej organizacije združenega dela, ki bo opravljala naloge za izvajanje programov stanovanjske skupnosti tako v občini Moste-Polje kot tudi v mestu Ljubljana. Ob tem velja posebej poudariti, da se OZD Staninvest Ljubljana preoblikuje v organizacijo združenega dela, ki bo dejansko opravljala za stanovanjsko skupnost določena dela, opredeljena s samoupravnim sporazumom med stanovanjsko skupnostjo in Staninvestom, kjer bo točno določeno kaj in za kakšno ceno bomo na našem področju izvajali prek Staninvesta.

Menimo, da je ta nova kvaliteta odnosov za realiziranje sprejetih nalog in stališč ustrezno zajeta tudi v samoupravnih sporazumih s tega področja, objavljenih v gradivu za tretjo sejo skupščine.

Ker je neposredno samoupravno odločanje delovnega človeka in občana pri stanovanjski graditvi, gospodarjenju s stanovanjskimi hišami ter pri družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu, kakor še posebej pri oblikovanju stanarin in najemnin, odločilnega pomena za realiziranje sprejetih stališč in priporočil o nadaljnjem razvoju družbeno ekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu, pozivam vse delovne ljudi in občane v krajevnih skupnostih in organizacijah združenega dela, da se vključite v javno razpravo o gradivu, posredovanim za tretjo sejo skupščine Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje ter vas naprošam, da nam svoje predloge, mnenja in stališča posredujete do 21. 12. 1978, da bodo lahko služili kot temelj za razpravo in oblikovanje sklepov tretje skupne seje zbora uporabnikov in zbora izvajalcev skupščine Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje, ki bo 27. 12. 1978.

Predsednik skupščine Samoupravne
stanovanjske skupnosti občine
Ljubljana Moste-Polje
Urbič Anton

PROGRAM

za delo v letu 1979 v stanovanjskem gospodarstvu
občine Ljubljana Moste-Polje

Ker nimamo sprejetega samoupravnega sporazuma o temeljnih plana za srednjeročno obdobje, niti srednjeročnega programa razvoja stanovanjskega gospodarstva v občini in mestu Ljubljana, mora SSS pripraviti plan za stanovanjsko gospodarstvo v letu 1979, Skupščina občine in stanovanjske skupnosti pa morata sprejeti program za delo na planu stanovanjskega gospodarstva v letu 1979-1980.

Osnovna ocena in stališča ter program akcij in dela za delo Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje so bile objavljene že v Naši skupnosti - Delegatska tribuna št. 7 z dne 9. 8. 1978. Skupščina Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Moste-Polje in Skupščina občine jih je obravnavala, potrdila in sprejela.

Če podrobneje pregledamo problematiko, ki se zbira na Samoupravni stanovanjski skupnosti s področja celotnega stanovanjskega gospodarstva v občini in mestu Ljubljana, lahko vidimo, da bo v letu 1979 potrebno delovati v naslednje smeri oz. področja dela:

1. Samoupravna stanovanjska skupnost mora v letu 1979 nadaljevati s prizadevanji, da se usposobi in oblikuje v skupnost, ki bo mesto dogovarjanja tako na nivoju občine kot mesta Ljubljane.
2. Na področju hišne samouprave in gospodarjenja s hišami je nujno oblikovati samoupravo stanovalcev v vseh stanovanjskih enotah ter ustanoviti HS tam, kjer jih še ni, tam kjer so, pa jim pomagati z nasveti in napotki, da bodo delali še bolje in samostojnejše kot doslej. Hišni samoupravi je potrebno nuditi osnove sistema poslovanja, samoupravnega organiziranja in odločanja. Zbori stanovalcev in delovne organizacije - vlagatelji so in bodo osnovne celice samouprave na področju stanovanjskega gospodarstva. V krajevnih skupnostih je potrebno, da se ustanovijo zbori delegatov stanovalcev, tam kjer še zborov ni, jih moramo ustanoviti, tam kjer pa so in že delujejo, jih je potrebno usmeriti v probleme, ki se iz dneva v dan bolj kažejo in postajajo pereči za občane - krajane posamezne krajevnih skupnosti. Hišne svete in zbere delegatov stanovalcev je potrebno vključiti v celoten mehanizem krajevnih samouprave in SZDL. V letu 1979 bo potrebno sprejeti vse samoupravne akte o prehodu na ekonomsko stanarino, ker akcija in dogovarjanje ter samoupravno sporazumevanje mora biti opravljeno že v letu 1978, za kar so bile smernice in zahteve

podane že v kongresnih dokumentih. Iz nakopičene problematike na področju stanovanjskega gospodarjenja je razvidno, da bomo morali v letu 1979 začeti v Ljubljani z izdelavo stanovanjskega katastra, ki bo vsestransko uporaben in bo osnova vsemu sistemu, analizam, evidenci in metodologijam. Pri problematiki z etažnimi lastniki bo potrebno razrešiti plačevanje zakonskih obveznosti in stroškov upravljanja hiš oz. stanovanjskih enot z ustreznimi pogodbami, ker doslej Samoupravna stanovanjska skupnost na tem področju še nima vidnih uspehov. Togost oz. neučinkovitost Samoupravne stanovanjske skupnosti se v prejšnjem času in sedaj kaže tudi na področju porabe sredstev amortizacije stanovanjskih hiš in stanovanj, ki se zbira pri Samoupravni stanovanjski skupnosti. Zato bo potrebno, da v letu 1979 izdelamo skupaj z vlagatelji program porabe sredstev amortizacije.

3. Pospešiti in dodelati je potrebno sistem subvencioniranja stanarin, posebno še v tem obdobju, ko bomo prešli na ekonomske stanarine. S pravilnim načinom subvencioniranja stanarin moramo omiliti socialno razlikovanje med občani - stanovalci.
4. Pripraviti je potrebno dokončen sanacijski program stanovanj VI. in VII. kategorije (140 stanovanj) ter vseh barak in barakarskih naselij na območju občine Moste-Polje. Kot prvo pa naj bi se saniralo naselje ob Šmartinski cesti pri „Žitu“. To bo potrebno izvesti po splošnem konceptu stanovanjske gradnje v Ljubljani v duhu solidarnosti in vzajemnosti, vendar ne v zaključenih naseljih. Ustrezne službe prijav in odjav ter zaposlovanje in delovne organizacije je opozoriti na to, da se ti problemi ne bi ponavljali in da bi spoštovali sprejeti samoupravni sporazum o minimalnih standardih pri zaposlovanju delavcev.
5. Tudi v letu 1979 je potrebno, da nadaljujemo s solidarnostjo oz. z akcijo družbene pomoči pri dodeljevanju stanovanj za kategorije mladih družin, delavcev z nižjimi dohodki, upoko-jencev in borcev NOV. Posebej bo pa potrebno pripraviti način reševanja stanovanjskih vprašanj delavcev, ki so zaposleni v zdravstvu, šolstvu, vzgoji in izobraževanju itd. Na področju družbene pomoči bo potrebno bolj kot kdajkoli doslej preverjati tudi finančno stanje družin oz. upravičencev do družbeno najemnega stanovanja, kajti ob prehodu na ekonomske stanarine bo strošek za vzdrževanje stanovanj precejšen. Stremeti bo potrebno za tem, da se tem upravičencem stanovanja, ki jih ne morejo vzdrževati, zamenjajo za starejša oz. da se jim že ob dodelitvi ponudi stanovanje, ki ga bodo lahko vzdrževali.
6. Pripraviti bo potrebno vse, da bo delo na področju prenove starih delavskih naselij v občini zazivel. Za prenovu starih mestnih jeder namreč združujemo sredstva, katerih pa še nismo rabili oz. za katere še nimamo programov, kje in kako jih bomo uporabili.
7. Dokončati je potrebno strokovno delo iz leta 1977 in 1978 za pripravo odloka in pravilnika o najnižji najemni za poslovne prostore, določanju višine najemnine, namembnosti lokalov - poslovnih prostorov in načinu dodeljevanja le-teh. Na mestu

odločanja (Občinska skupščina, Mestna skupščina in Samoupravna stanovanjska skupnost) je potrebno ob strokovnih predlogih uskladiti interese ter čimhitreje zadeve zaključiti.

8. Graditev stanovanj poteka v tem srednjeročnem obdobju počasneje kot je bilo zastavljeno z družbenim načrtom. Številčni prikaz plana s primerjavo glede na realizacijo je podan v tabeli. V posebni tabeli pa je prikazan plan za leto 1979 s podatki, koliko stanovanj bo vseljivih, koliko pa je na novo pričete gradnje.

Tabelarični pregledi nam kažejo, da zastavljenega plana po družbenem načrtu ne uresničujemo. Odstopanja se kažejo v vseh soseskah, delno zaradi spremenjene strukture stanovanj

(Štepanjsko naselje, Slape, Zg. in Sp. Kašelj in Sneberje), delno zaradi odmaknjenega pričetka gradnje MS 4, 5 Fužine in pa zaradi vključitve dela soseske MS 12/2 Nove Jarše v plan Samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Bežigrad, ker leži ta del na teritoriju Skupščine občine Ljubljana Bežigrad. Pomembnejši razlogi za predvideno manjšo realizacijo v letu 1978 in 1979 pa se kažejo zlasti v pristopih h graditvi, ki so bili v tem obdobju še v rokah gradbenih podjetij, ki so gradila za trg, Samoupravna stanovanjska skupnost pa ni bila v stanju odigrati svojo vlogo organizatorja, ki bi bil sposoben tudi odstraniti vse ovire, da sistem gradnje stanovanj preide v novo obliko. Ne nazadnje pa je družbeni načrt kazal neskladja, zlasti v pogledu izgradnje spremljajočih objektov.

PROGRAM GRADNJE STANOVANJ V LETIH 1976 - 1980 V OBČINI LJUBLJANA NOSTE-POLJE

OZNAČBA LOKACIJE	Število stanovanj predvidenih po družbenem načrtu, dejansko realiziranih / in predvidenih za leto 1979 - 80													
	1976		1977		1978		1979		1980		Skupaj			
	DN	R	DN	R	DN	PR	DN	PR	DN	PR	DN	PRED		
MS - 3 - 2														
MS 112/1														
Štepanj. naselje	933	818	628	959	166	336					1722	2113		
MS - 6 - Slape	280	200	-	-	-	-					280	200		
MS - 11 Zalog	64	64						18			64	82		
MS 12 - 1 -														
MS 12 - 2 Nove Jarše	208	143	360	39	204	236	423	262	315	362	1510	1042		
											3581	3437		
MS 4,5 Fužine	-	-					1100	52	1100	1080	2200	1132		
MS 8/3 Zg. Kašelj	132										132	92		
in														
MS 8/4 Zg. Kašelj						92								
MS 103/2 Sneberje	36							82			36	82		
											2368	1306		
											5949			

79,5%

9. Na področju graditve stanovanj je zato zlasti pomembno doseči v letu 1979 naslednje:

- preiti dokončno in dosledno s sistema gradnje za trg v sistem gradnje za znanega investitorja,
- preiti dokončno v sistem kontinuiranega in srečujočega planiranja stanovanjskega gospodarstva, pri čemer moramo imeti prvenstveno v ospredju
 - a) potrebe in plane združenega dela
 - b) potrebe in plane celokupnega razvoja, vključno z gospodarstvom, komunalno dejavnostjo in drugimi družbenimi dejavnostmi
 - c) enotne metodološke pristope v mestu Ljubljana
 - d) ukrepe za racionalizacijo stanovanjske graditve.

10. V letu 1978 smo na našem območju pristopili k ustanavljanju stanovanjskih zadrug. Ustanovila se je že Stanovanjska zadruga Sneberje in Zalog 78, z o. sol. o., ki naj bi poskrbela za izgradnjo 100 stanovanjskih objektov v letu 1979 in 1980 v MS 11 Zalog in MS 103/2 Sneberje. Zadrugi naj bi pomenilo obliko za vse organizirane gradnje individualnih hiš in ga je potrebno obravnavati kot vsakega združenega investitorja v blokovni usmerjeni gradnji.

V letu 1979 je zato treba združiti vse napore, da se položaj zadružnikov izenači s položajem kupcev v etažnem lastništvu blokovne izgradnje (kreditni, komunalna oprema idr.).

Vse načrtovane soseske, kjer se predvideva izgradnja individualnih in drugih hiš nizke pozidave, je treba graditi organizirano po principu zadrugištva. Plani gradnje pa morajo biti prav

tako usklajeni s plani komunalnega opremljanja, plani družbenih dejavnosti in plani splošne gospodarske dejavnosti. S tem namenom je treba v letu 1979 stanovanjsko združenstvo utrjevati in razširjati.

11. Vsa sredstva za stanovanjsko graditev naj se prično dokončno združevati v stanovanjski skupnosti, delovni ljudje in občani pa naj prično v skupnosti celovito odločati o njihovi uporabi.

Po virih se naj sredstva oblikujejo in združujejo kot:

- sredstva iz minimalnega obveznega prispevka TOZD za izvajanje obvezne ravni solidarnosti in vzajemnosti (po zakonskem predpisu)
- del dohodka in čistega dohodka TOZD, samoupravnih in drugih skupnosti po dogovorjenem deležu iz čistega dohodka (odvisno od programov in materialnih možnosti posameznih TOZD in delovnih skupnosti)
- sredstva amortizacije, ki jih združujejo stanovalci kot del skupnih sredstev
- lastna sredstva občanov tako za pridobitev stanovanja v lastnini kot za pridobitev pravice uporabe družbenega stanovanja
- krediti bank in združenih sredstev v banki, ki jih združujejo občani in delovne organizacije za zagotovitev finančnega potenciala za uresničitev posamičnih, skupnih in družbenih interesov na področju stanovanjskega gospodarstva.
- Zdrževati pa je po skupnem dogovoru vsa prosta sredstva stanarin in najemnin in jih uporabljati za intervencijske posege kot finančni potencial.

Temeljna stanovanjska in komunalna banka naj postane resnični izvajalec finančne službe stanovanjskih skupnosti. Njeno delovanje v poslih z občani se je že dosedaj pokazalo kot uspešno, njeno mesto v celotnem planiranju in izvajanju graditve pa mora postati v bodoče mnogo pomembnejše.

12. Pomembna naloga stanovanjske skupnosti je, da poskrbi za vzpostavitev službe za strokovna opravila. Graditev in dosledno izvajanje ekonomskih odnosov v graditvi lahko poteka uspešno le ob pomoči službe za strokovna opravila. Naloga vseh dejavnikov je, kadrovsko usposobiti to službo tako, da bo delovala kreativno in bo kos strokovnim nalogam na tem področju.

13. Nova naloga v okviru stanovanjskega gospodarstva je prav gotovo zamenjava stanovanj — tim. distribucija stanovanj, ki izhaja predvsem iz naslednjih okoliščin:

- povprečna površina stanovanj v občini je majhna
- veliko je število malih stanovanj.

Zato je:

- potrebno dvigniti povprečno površino stanovanj v novogradnji
- potrebam občanov po večjem stanovanju pa zadostiti tako, da se omogoči urejen način zamenjave tako lastniških kot družbenih stanovanj.

PREDLOG

Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje (v nadaljnjem besedilu: Stanovanjska skupnost) in

Staninvest Ljubljana, TOZD za načrtovanje in organizacijo novogradenj (v nadaljnjem besedilu: Staninvest Ljubljana)

skleneta

SAMOUPRAVNI SPORAZUM

o opravljanju strokovnih del in o sodelovanju pri realizaciji stanovanjske graditve v občini Ljubljana Moste-Polje

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Ta sporazum se sklepa z namenom, da se izvede samoupravno organiziranje in združevanje kupcev ter zagotovi njegov vpliv na usmerjeno stanovanjsko graditev na področju občine Moste-Polje.

Tako ta Samoupravni sporazum ureja:

1. Dela in naloge Stanovanjske skupnosti
2. Vrsto, obseg in strokovna dela in naloge, ki jih opravlja Staninvest Ljubljana za stanovanjsko skupnost
3. Osnove in merila za formiranje cene storitev, ki jih za Stanovanjsko skupnost opravlja Staninvest Ljubljana
4. Temeljne pogoje glede kvalifikacijske strukture delavcev Staninvesta Ljubljana, ki so jim poverjene naloge po tem sporazumu,
5. Odgovornost Stanovanjske skupnosti
6. Odgovornost Staninvesta Ljubljana za opravljanje del
7. Način koordinacije dela med Staninvestom Ljubljana in Stanovanjsko skupnostjo
8. Druga vprašanja skupnega pomena

II. NALOGE STANOVANJSKE SKUPNOSTI

2. člen

V stanovanjski skupnosti uresničujejo delavci, delovni ljudje in občani, kot ustanovitelji skupnosti svoje osebne in skupne potrebe in interes predvsem pa:

- skrbijo za utrjevanje samoupravljanja in za uveljavljanje organiziranega družbenega vpliva pri graditvi stanovanj, gospodarjenju s stanovanji in pridružbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu
- na podlagi samoupravnega sporazuma o razporejanju, združevanju in usmerjanju sredstev za stanovanjsko graditev, družbeno pomoč, rekonstrukcijo in prenovo stanovanj na območju ljubljanskih občin v obdobju 1978–1982 in v skladu z zakoni ter drugimi samoupravnimi splošnimi akti združujejo denarna sredstva za stanovanjsko graditev, družbeno pomoč, prenovo stanovanj ter za druge s samoupravnim sporazumom opredeljene naloge ter upravljajo s samoupravno združenimi denarnimi sredstvi,

- organizirajo in povezujejo vse dejavnike na področju stanovanjskega gospodarstva s ciljem izpolnjevati plane stanovanjske graditve, ob istočasnem uveljavljanju družbeno usmerjene stanovanjske graditve, ki naj zagotovi postopno odpravo stanovanjskega primanjkljaja, kompletiranje stanovanjskih sosesk s spremljajočimi objekti, kakor tudi vpliv na ceno, strukturo in kakovost novozgrajenih stanovanjskih površin
- skrbijo za povečanje obsega družbeno usmerjene stanovanjske gradnje ter za uvajanje racionalizacije pri graditvi stanovanj
- skrbijo za povečanje obsega združene stanovanjske gradnje
- se vključujejo v načrtovanje in spremljanje družbenoekonomskega razvoja občine na področje stanovanjskega in komunalnega gospodarstva.

3. člen

Samoupravna stanovanjska skupnost organizira pravočasen sprejem samoupravnih odločitev v zvezi z izvajanjem strokovnih nalog, ki jih bo opravil Staninvest po tem sporazumu.

Dela in naloge iz 7. člena tega sporazuma tvorijo splošen okvir opravi, ki jih Staninvest Ljubljana opravlja za Stanovanjsko skupnost na področju stanovanjske graditve.

4. člen

Stanovanjska skupnost nastopa kot nosilec dogovarjanja pri stanovanjski graditvi na svojem območju:

- za tisti del sredstev, ki jih namenja za usmerjeno graditev stanovanj,
- za ostale pričakovalce stanovanj, ki združujejo sredstva za usmerjeno graditev stanovanj na podlagi medsebojnega sporazuma, pogodbe ali pristopne izjave.

III. DELA IN NALOGE STANINVESTA LJUBLJANA

5. člen

Staninvest Ljubljana opravlja strokovna opravila in sicer: organizacijska, pravna, analitsko-planska, finančna, tehnična, administrativna in druga strokovna dela na področju stanovanjske gradnje za Stanovanjsko skupnost v skladu z ustavo, zakoni, samoupravnim sporazumom o ustanovitvi stanovanjske skupnosti, statutom stanovanjske skupnosti, drugimi samoupravnimi splošnimi akti stanovanjske skupnosti, kakor tudi v skladu s samoupravnimi splošnimi akti Staninvesta Ljubljana in predmetom poslovanja TOZD za načrtovanje in organizacijo novogradenj.

Staninvest Ljubljana se obveže, da bo predmet poslovanja vskladil z deli in nalogami po tem sporazumu.

6. člen

Staninvest Ljubljana opravlja za stanovanjsko skupnost na področju stanovanjske graditve in za doseganje drugih strateških ciljev Stanovanjske skupnosti:

1. Organizacijska dela
- 1.1. V času programiranja usmerjenih stanovanjskih sosesk, oz. revitalizacije obstoječega stanovanjskega fonda:
 - izvedbo javnih razprav
 - pripravo gradiv za obravnave
 - vključevanje ustreznih služb na izdelavi programov
 - koordinacijo vseh priprav
 - terminiranje vseh faz programiranja in pripravljalnih del vse po načelu sistemske obdelave podatkov.
- 1.2. V zvezi s samoupravno organiziranjem znanih kupcev in potencialnih pričakovalcev stanovanj, da se omogoči:
 - vpliv občana na programske zasnove stanovanjskih in spremljajočih objektov,

- vpliv občana v opredelitvi standarda stanovanj, nudi:
 - a) organiziranje združenih investitorjev (pričakovalcev stanovanj)
 - b) pripravo vseh sporazumov in dogovorov s tem v zvezi
 - c) izdelavo in pripravo vseh potrebnih permanentnih informacij (tisk: interni, splošni . . .)
 - d) organizacijo javne tribune
 - e) organiziranje hišne samouprave pred vselitvijo
 - f) pomoč pri vzpostavljanju krajevne samouprave
- 1.3. V času priprave izgradnje programskih sosesk:
 - povezovanje udeležencev v izgradnji s pripravo ustreznih sporazumov in dogovorov,
 - vsklajevanje terminskih in finančnih planov za pripravo koordinacija priprav z udeleženci izgradnje za komunalne objekte in naprave ter udeleženci preostalih objektov (spremljajoči objekti)
 - priprava vseh osnov za izvedbo natečajev za vključitev izvajalcev del
 - organiziranje projektne dokumentacije za realizaciji zaidalne osnove po programu
 - vsklajevalna dela pri izdelavi projektov komunalnih naprav in opreme
 - vsklajevalna dela pri projektiranju stanovanjskih objektov in priprave strokovnih gradiv, ki bodo služila kot osnova za samoupravno sporazumevanje in dogovarjanje za fizično realizacijo na terenu in predhodne verifikacije v samoupravnih organih (delegacijah)
 - vsa organizacijska dela v zvezi s pripravo planov za realizacijo in vse vskladitvene postopke v zvezi z izdelavo generalnega plana izgradnje in finančnih planov
 - izdelava generalnega plana izgradnje
 - 1.4. Pri realizaciji stanovanjske graditve
 - neposredna vsklajevalna dela udeležencev v izgradnji
 - spremljanje, kontrola in morebitne vskladitve terminskih detajlnih planov v cilju izpolnjevanja dogovorjenih rokov zagotavljanje izvajanja samoupravnih odločitev, ki se nanašajo na določeno izgradnjo
 - vodenja operativnega vodstva izgradnje
 - priprava vseh potrebnih gradiv in informacij za organe upravljanja udeležencev in še posebej Stanovanjske skupnosti
 - organizacija izdelave vseh potrebnih dokumentov, o katerih razpravljajo in se o njih odločajo samoupravljalci
 - organizacijska dela v zvezi s tehničnimi pregledi, komisijskimi pregledi in pregledi inšpekcijskih organov
 - organizacija priprave oz. vskladitve vseh dokumentov potrebnih za primopredaje - skrb za pravočasno vključitev TOZD TRS ob primopredaji objektov
 - skrb za izdelavo dokumentacije izvedenih del
 - skrb za izdelavo izvlečkov za vpise v knjigo etažnega lastništva
 - pogodbe z zasebniki
 - organizacija primopredaj in obračunov
 - 1.5. Organizacijska dela v dobi jamstva
 - priprava vseh dokumentov za izvajanje zahtevkov v dobi jamstva neposrednih izvajalcev
 - organizacijska dela v zvezi z izvajanjem del po zahtevkih iz naslova jamstva
 - organizacijska dela v zvezi s pregledom pred iztekom jamstvenega roka
 - dokončna primopredaja objekta službam in samoupravi v gospodarjenje.
 - 1.6. V zvezi z dejavnostjo zadrug:
 - organizacijska pomoč stanovanjskim zadrugam
 - strokovna opravila v obsegu kot bo dogovorjeno z zadru- go, v načelu pa po ostalih določitih tega sporazuma.
 2. Analitsko-planska dela:
 - oblikovanje programskih zahtev za usmerjeno stanovanjsko gradnjo,
 - dolgoročni in srednjeročni programi stanovanjske graditve,
 - planiranje razpoložljivih sredstev ter njihovo združevanje in usmerjanje,
 - analize cen
 - ekonomsko-tehnične analize,
 - kontrola predlaganih projektnih zasnov ter predlogi za dopolnitev, odnosno verifikacijo,
 - analize z vidika eksploatacije
 - finančne analize investicij.
 3. Dela v zvezi z združevanjem investitorjev in distribucijo stanovanj:
 - izvajanje distribucije stanovanj po dogovorjenih načelih,
 - priprave finančnih in drugih dokumentov o distribuciji in prodaji stanovanj potrebnih za informiranje in odločanje v času gradnje,
 - priprave oz. vskladitve vseh potrebnih dokumentov
 - organiziranje, zamenjave in prodaje starih stanovanj po pooblastilu
 4. Administrativna dela:
 - opravljanje vseh administrativnih del povezanih z nalogami sprejetimi s tem sporazumom
 5. Finančna opravila: Vodenje celotnega knjigovodstva finančnega poslovanja za investicije, ki zajema:
 - prijave investicije pri SDK in predkazovanje sredstev in garancij za zagotovitev investicije za združene investitorje
 - vodenje knjigovodske evidence za organizacije združene dela in druge civilno pravne osebe ter zasebnike (za združene investitorje)
 - finančna opravila v zvezi s prodajo in zamenjavo stanovanj ter distribucijo
 - priprava finančnih konstrukcij za investitorje in izdelavo investicijskih programov
 - vodenje saldakov za dobavitelje, za kupce in združena sredstva soinvestitorjev
 - vodenje stroškovnega knjigovodstva po posameznih objektih in vrstah stroškov in eventuelnih analitikah za združene investitorje
 - evidenca vrednostnih papirjev (menice, itd.), garancije.
 - sodelovanje s samoupravno stanovanjsko skupnostjo, banko, SDK, soinvestitorji in ostalimi komitenti
 6. Pravni posli in opravila v zvezi s samoupravnim organiziranjem in pravnimi razmerji:
 - priprava osnutkov samoupravnih sporazumov, družbenih dogovorov in pogodb, ki se nanašajo na izvajanje tega sporazuma
 - vodenje zemljiško knjižnih zadev
 - sodelovanje pri sestavljanju pogodb
 - zastopanje združenih investitorjev pred sodišči, upravnimi organi ter družbeno političnimi skupnostmi in samoupravnimi interesnimi skupnostmi.
 7. Tehnična strokovna dela v pripravi in realizaciji:
 - 7.1. Sodelovanje pri izdelavi tehnične dokumentacije:
 - strokovna pomoč in sodelovanje
 - strokovno sodelovanje in posredovanje pri projektiranju stanovanjskih in spremljajočih objektov ter opreme zemljišča
 - strokovna dela v zvezi z dogovorjenimi verifikacijami projektnih rešitev
 - 7.2. Vsa opravila za koordinacijski odbor
 - 7.3. Organizira in vodi operativno vodstvo pri gradnji soseske
 - 7.4. Vodi postopek za izbiro izvajalcev
 - 7.5. Organizira in opravlja tehnični nadzor s posebnim poudarkom na dogovorjeno kvaliteto ter nad roki gradnje stanovanjskih objektov, po potrjeni in verificirani tehnični dokumentaciji v skladu z veljavnimi predpisi, ki obsega zlasti:
 - kakovostni, količinski in finančni nadzor nad izvajanjem investicijskih del,
 - kontrolo in obračun izvršenih del
 - izboljšave in pocenitve
 - izdelava morebitnih predlogov sprememb dogovorjenih cen v kolikor stanovanja niso zgrajena v dogovorjeni kvaliteti in obsegu
 - 7.6. Organizira tehnične prevzeme in druge strokovne ogleda stanovanjskih objektov ter sodeluje pri tehničnih prevzemih komunalnih naprav ureditve zemljišča v soseski
 - 7.7. Skrbi, da bo opravljen pregled objekta pred iztekom garancijske dobe objekta ali elementov objekta in da bodo odpravljene napake v garancijski dobi po tem sporazumu

7. člen

Staninvest Ljubljana lahko za izvedbo določenih nalog sporazumno s Stanovanjsko skupnostjo angažira tudi drugo ustrezno specializirano organizacijo združenega dela.

8. člen

S sporazumom ali dogovorom, sklenjenim za posamezno sosesko se naloge podrobneje opredelijo skladno s konkretnimi potrebami in interesi sopolisnic.

Podpisnika sta sporazumna, da se bosta dogovorila za obseg in kvalifikacijsko strukturo delavcev, zadolženih za realizacijo določene stanovanjske soseske in se dogovorila za vodjo OTV po kakovostnih merilih družbenega dogovora.

IV. OSNOVE IN MERILA ZA DOLOČANJE CENE STORITEV

9. člen

Podpisniki ugotavljata kot nesporno, da se cene stanovanjske graditve opredeljuje z družbenim dogovorom s tem, da ima vsak izmed udeležencev pravico do dela dohodka, ki izhaja iz rezultatov njegovega dela kot to opredeljuje Zakon o združenem delu.

10. člen

Storitve Staninvesta Ljubljana iz 6. člena tega sporazuma so določene v ceni stanovanj.

11. člen

Cena za storitve Staninvesta Ljubljana se določi z družbenim dogovorom o ceni za posamezno stanovanjsko sosesko, in sicer na podlagi vrste in obsega opravil, ki se s samoupravnim sporazumom za izgradnjo te soseske poverijo Staninvestu Ljubljana, skladno z določili 8. člena tega sporazuma.

12. člen

Cene storitev Staninvesta pri izgradnji sosesk se skladno z določili metodologije vkalkulirajo v ceno stanovanj v procentih od gradbene proizvodne cene m² za sledeča opravila:

– operativna koordinacija	0,65 %
– tehnični nadzor	1,00 %

Cene storitev Staninvesta za sledeča opravila pa od skupne prodajne cene m²:

– finančno poslovanje	0,20 %
– prodaja in distribucija	0,30 %
– knjiženje etažne lastnine	0,30 %
– organiziranje kupcev	0,30 %

Prav tako se Staninvestu prizna ustrezni del stroškov za vrednotenje tehnične dokumentacije, raziskovalno delo in drugo delo po metodologiji v kolikor bi Staninvest taka dela opravljal.

V kolikor Staninvest ne bi v celoti opravljal določenih opravil, ampak bi jih delil z drugo organizacijo, se v takem primeru deli tudi procent navedenih stroškov.

13. člen

Samoupravna stanovanjska skupnost in Staninvest Ljubljana se dogovorita, da bo Staninvest v skladu s 6. alinejo 6. člena točke 1.5. tega sporazuma vodil stroškovno knjigovodstvo na osnovi katerega se bodo letno ugotavljali dejansko potrebni stroški za pokrievanje teh opravil.

14. člen

Stanovanjska skupnost zagotavlja Staninvestu začasno pokrivanje stroškov za opravljanje njegovih storitev v fazi priprav za izgradnjo določene soseske. Višina akontacij se določi s konkretnim samoupravnim sporazumom za posamezno sosesko, skladno z določili 8. člena tega sporazuma.

Začasno pokrivanje stroškov Staninvesta Ljubljana se obračuna v okviru družbeno priznane cene storitev (11. člen) z uveljavitvijo dogovorjenega sistema financiranja izgradnje določene stanovanjske soseske.

15. člen

Dela in naloge, ki jih opravi Staninvest Ljubljana za Samoupravno stanovanjsko skupnost in ki niso neposredno vezana na realizacijo določene stanovanjske soseske in kot taka niso vključena v ceno po metodologiji se obračunavajo za vsako opravilo posebej na način kot se bosta podpisnici neposredno dogovorili.

V. ODGOVORNOST STANOVANJSKE SKUPNOSTI

16. člen

Stanovanjska skupnost je odgovorna za pravočasno, pravilno in zakonito sprejemanje samoupravnih odločitev.

Stanovanjska skupnost je dolžna sproti obveščati Staninvest Ljubljana o zamudah oziroma eventualnih spremenjenih samoupravnih odločitvah, tako da se lahko Staninvest Ljubljana pravočasno prilagodi spremenjenim stališčem.

17. člen

Kolikor bi Stanovanjska skupnost povzročila zaradi nepravilnega, nepravilnega ali nezakonitega sprejemanja odločitev Staninvestu Ljubljana škodo, je dolžna tako storjeno škodo povrniti.

VI. ODGOVORNOST STANINVESTA LJUBLJANA

18. člen

Staninvest Ljubljana je odgovoren za pravočasno opravljanje svojih delovnih dolžnosti ter za kvaliteto opravljenega dela. Kolikor bi Staninvest Ljubljana povzročil vsled nepravilnega oz. nekvalitetnega opravljanja delovnih dolžnosti Stanovanjski skupnosti škodo, je tako škodo dolžan pokriti.

19. člen

Če Staninvest Ljubljana ne more opraviti posameznih nalog, katere je prevzel, mora takoj obvestiti stanovanjsko skupnost, da se sporazumno sprejmejo ustrezni ukrepi in odgovornosti.

20. člen

Staninvest Ljubljana bo za naloge, ki bi jih dajali ali prevzemali posamezni pooblaščen delavci podpisnic mimo določil tega sporazuma ali sporazumov iz 8. člena, sklepal ob nastanku take naloge ustrezen dodatni sporazum ali pogodbo. Če z nalogo prične, ne da bi se sklepala dodatna pogodba, je razumeti, da naloga ne presega okvirja tega sporazuma.

VII. NAČIN KOORDINIRANJA DELA MED STANINVESTOM LJUBLJANA IN SAMOUPRAVNO STANOVANJSKO SKUPNOSTJO

21. člen

Individualni poslovodni organ koordinira in zastopa skupne interese Staninvesta Ljubljana oz. njegovih posameznih delovnih enot sproti organom stanovanjske skupnosti in usklajuje delo posameznih delovnih enot v svojem sestavu.

22. člen

Individualni poslovodni organ in vodje posameznih delovnih enot po potrebi prisostvujejo sejam organov stanovanjske skupnosti ter drugih teles in so dolžni koordinirati delo v delovni enoti v skladu z izvajanjem sprejetih sporazumov ter sklepov organov pooblaščenih za izgradnjo.

23. člen

Individualno poslovodni organ ter vodje posameznih delovnih enot so dolžni redno posredovati stališča, delovno problematiko in druga strokovna mnenja svojih delavcev organom stanovanjske skupnosti v zvezi z izvrševanjem sprejetih nalog.

VIII. DRUGA VPRAŠANJA SKUPNEGA POMENA

24. člen

Rešitev drugih vprašanj skupnega pomena, ki bi se eventualno pojavila, pa jih ta sporazum posebej ne opredeljuje, mora potekati sporazumno med podpisnicama.

Če so vprašanja iz prejšnjega odstavka trajnejše in pomembnejše narave, se morajo posebej opredeliti s spremembo ali dopolnitvijo tega sporazuma.

IX. NAČIN REŠEVANJA MEDSEBOJNIH SPOROV

25. člen

Vsi spori, ki bi nastali med podpisnicama se morajo reševati po samoupravni poti med obema prizadetima strankama. Kolikor spora ni mogoče rešiti sporazumno, se za njegovo reševanje imenuje arbitražna komisija, v katero imenujeta stanovanjska skupnost in Staninvest Ljubljana po dva člana.

Predsednika arbitražne komisije imenujeta obe strani s soglasjem.

Če reševanje spora ne uspe tudi s pomočjo arbitražne komisije, se sporna zadeva odstopi pristojnemu sodišču združenega dela.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

26. člen

Ta samoupravni sporazum je sklenjen, ko ga v enakem besedilu sprejmeta Skupščina stanovanjske skupnosti in zbor delavcev TOZD za načrtovanje in organizacijo novogradenj Staninvest Ljubljana, veljati pa začne z dnem podpisa.

27. člen

Ta samoupravni sporazum se lahko spremeni ali dopolni le na način in po postopku kot je bil sprejet.

Predlog za spremembo ali dopolnitev tega samoupravnega sporazuma lahko poda katerakoli od podpisnic.

Ne glede na določila prvih dveh odstavkov se podpisnika tega sporazuma dogovorita, da bosta po preteku 6 mesecev od njegovega podpisa, ponovno preverila določila tega sporazuma in jih vskladila s spoznanji, ki bi jih ugotovila v teku poslovanja po tem sporazumu.

28. člen

Ta sporazum je sklenjen za nedoločen čas. Za odstop od sporazuma velja enoletni odpovedni rok.

29. člen

Ta samoupravni sporazum je napisan v 10 izvodih. Vsi izvodi imajo veljavnost izvornika. Podpisnici sprejmeta vsaka po 5 izvodov.

Številka:
Datum:

Številka:
Datum:

STANINVEST LJUBLJANA SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA
TOZD za načrtovanje in SKUPNOST MOSTE-POLJE
organizacijo novogradenj
Sprejeto na zboru delavcev Sprejeto na seji skupščine
dne dne

Predsednik zbora delavcev:

Predsednik skupščine SSS
Urbič Anton

OBRAZLOŽITEV

Samoupravni sporazum o opravljanju strokovnih del in o sodelovanju pri realizaciji stanovanjske graditve v občini Ljubljana Moste-Polje temelji na nalogah stanovanjske skupnosti s področja graditve, opredeljenih v 2. členu samoupravnega sporazuma o ustanovitvi Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje, ki med drugim zavezuje stanovanjsko skupnost za organiziranje in povezovanje vseh dejavnikov na področju stanovanjske graditve ob istovrstnem samoupravnem organiziranju kupcev – pričakovalcev stanovanj ter zagotovitvi njihovega vpliva na usmerjanje stanovanjske graditve na območju občine Ljubljana Moste-Polje. Stanovanjska skupnost poverja s tem sporazumom podrobno opredeljene naloge Staninvestu Ljubljana. S samoupravnim sporazumom so na tem področju podrobno opredeljene zlasti naloge stanovanjske skupnosti kakor tudi opravila Staninvesta, osnove in merila za formiranje cen storitev, temeljni pogoji glede kvalifikacijske strukture delavcev Staninvesta, medsebojna odgovornost, koordiniranje del medsebojnega dela kakor tudi druga vprašanja skupnega pomena.

Pripominjamo, da sta stanovanjska skupnost in Staninvest Ljubljana že obravnavala osnutek samoupravnega sporazuma ter vnesla vanj določene spremembe in dopolnitve o katerih se je pozitivno izrekel tudi izvršilni odbor skupščine stanovanjske skupnosti na seji dne 27. 11. 1978 in ga predlaga skupščini v sprejem.

Na podlagi določil Družbenega dogovora o sodelovanju pri gradnji stanovanjskih sosesk na območju ljubljanskih občin ter vsklajenih planov stanovanjske graditve v Ljubljani, Družbenega dogovora o racionalizaciji stanovanjske gradnje (Uradni list SRS, št.) in Družbenega dogovora o oblikovanju cen v stanovanjski graditvi v SR Sloveniji (Uradni list SRS št. 8/78), sklenejo:

1. Izvršni svet Skupščine občine Ljubljana Moste-Polje
2. Občinski svet zveze sindikatov Ljubljana Moste-Polje
3. Zavod za družbeni razvoj Ljubljana
4. Zbor krajevnih skupnosti Skupščine občine Ljubljana Moste-Polje
5. Samoupravno organizirani kupci
6. Samoupravna stanovanjska skupnost občine Moste-Polje
7. Zveze komunalnih skupnosti Ljubljana
8. Samoupravna komunalna interesna skupnost Ljubljana Moste-Polje
9. Območne samoupravne skupnosti:
 - 9.1. Interesna skupnost za PTT promet
 - 9.2. Interesna skupnost za preskrbovalno območje Elektro Ljubljana
10. Samoupravne interesne skupnosti družbenih dejavnosti:
 - 10.1. Samoupravna interesna skupnost za otroško varstvo
 - 10.2. Samoupravna interesna skupnost za vzgojo in izobraževanje
 - 10.3. Samoupravna interesna skupnost za zdravstvo
 - 10.4. Samoupravna skupnost za socialno varstvo
 - 10.5. Samoupravna skupnost za invalidsko in pokojninsko zavarovanje
 - 10.6. Samoupravna interesna skupnost za kulturo
 - 10.7. Samoupravna interesna skupnost za telesno kulturo
11. Samoupravna interesna skupnost za 10-letni razvoj cestnega omrežja
12. Samoupravna interesna skupnost za preskrbo mesta
13. Razvojno gospodarska skupnost
14. Združena industrijska gradbena podjetja „IMOS“ Ljubljana
15. Staninvest Ljubljana, TOZD za načrtovanje in organizacijo novogradenj
16. Soseska – podjetje za urejanje stavbnih zemljišč Ljubljana
17. IPK Ljubljana
18. Zavod za družbeni razvoj Ljubljana, TOZD urbanizem
19. Samoupravna interesna skupnost raziskovalne dejavnosti
20. Komunalno podjetje Ljubljana
21. Podjetje za PTT promet Ljubljana
22. Podjetje za distribucijo električne energije, TOZD Elektro Ljubljana-mesto,
23. Ljubljanska banka, Stanovanjska in komunalna banka Ljubljana

SAMOUPRAVNI SPORAZUM

o družbeni usmerjeni izgradnji stanovanjske soseske MS 4/5 (Fužine) na območju občine Ljubljana Moste-Polje

A. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Udeleženci samoupravnega sporazuma sklenejo ta samoupravni sporazum za izgradnjo stanovanjske soseske MS 4/5 s spremlja-

jočimi objekti na osnovi zazidalnega načrta, ki ga je z odlokom št. 996 z dne 7. 7. 1977 sprejela Skupščina občine Ljubljana Moste-Polje (Uradni list SRS št. 20/76 z dne 10. 8. 1976) in s tem sporazumom opredeljujejo:

1. Samoupravno organiziranost pri gradnji soseske
2. Medsebojne pravice in dolžnosti pri izgradnji soseske
3. Osnove in merila za oblikovanje cen, z namenom, da se zagotovi optimalni učinek pri programiranju, urbanističnem planiranju, projektiranju, financiranju in organiziranju izgradnje stanovanj, urejanju stavbnega zemljišča in izgradnji spremljajočih objektov, ki so predvideni v načrtovani soseski.

2. člen

Podpisniki sporazuma ugotavljajo, da je bil zazidalni načrt že potrjen in zemljišče že v pretežni meri pridobljeno s strani Soseske – podjetja za urejanje stavbnih zemljišč Ljubljana.

Za prvo etapo te soseske tj. za 1130 stanovanj je zemljišče pridobljeno in pripravljeno za začetek gradnje stanovanjskih objektov za kar je bilo v to sosesko do 30. 6. 1978 vloženih 75.703.419,25 din.

3. člen

Za sestavne dele tega sporazuma se štejejo:

1. Zazidalni načrt soseske MS 4/5 – Fužine potrjen in sprejet z odlokom SOb Ljubljana Moste-Polje (Uradni list SRS št. 20/76)
2. Družbeni plan občine Ljubljana Moste-Polje in srednjeročni plan stanovanjske graditve v občini Ljubljana Moste-Polje, ki se nanaša na sosesko MS 4/5 Fužine
3. Etapni terminski plan graditve celotne soseske oziroma objektov in naprav z vključenimi finančnimi pokazatelji
4. Načrt financiranja priprav in opreme zemljišča ter izgradnje stanovanjskih in spremljajočih objektov
5. Plan izgradnje omrežij in naprav individualne komunalne porabe
6. Projektna naloga in idejni projekt za stanovanjske objekte I. etapa
7. Samoupravni sporazum o združevanju bodočih stanovalcev
8. Poročilo po členu 44. tega sporazuma
9. Poročilo IMOSA o že izvršenih delih na soseski MS 4/5 Fužine

Drugi pravni akti, ki sledijo iz vsebine 45. člena tega sporazuma in vsa ostala dokumentacija za katero se podpisniki sporazumejo.

4. člen

Za zagotovitev uresničevanja srednjeročnega plana stanovanjske graditve občine Ljubljana Moste-Polje in mesta Ljubljana, v družbeno usmerjeni stanovanjski graditvi, se s tem sporazumom določajo:

1. način sodelovanja in vsklajevanja pri planiranju, programiranju, pripravi in organizaciji graditve stanovanj, urejanju stavbnega zemljišča in graditvi spremljajočih objektov
2. način in pogoji oddaje stavbnega zemljišča
3. način in pogoji financiranja:
 - a) urejanja stavbnega zemljišča
 - b) graditve stanovanjskih objektov in
 - c) graditve spremljajočih objektov
 - d) graditve komunalnih naprav in priključkov
4. način vključevanja bodočih stanovalcev in porabnikov v proces odločanja pri gradnji soseske
5. način samoupravnega odnosno pogodbenega sporazumevanja med podpisniki tega sporazuma in izvajalci posameznih del in
6. osnove in merila za oblikovanje izhodiščnih in končnih prodajnih cen stanovanj ter stroškov urejanja stavbnega zemljišča in osnove oblikovanja cen spremljajočih objektov

5. člen

Podpisniki se sporazumejo, da velja izgradnja stanovanjskih objektov v stanovanjski soseski MS 4/5 Fužine kot gradnja za združene investitorje, razen za tiste stanovanjske objekte v tej soseski, za katere združeni investitorji ne bodo zbrani in pravočasno finančno usposobljeni. Za take objekte pa velja sistem gradnje za trg.

6. člen

Organizacije združenega dela za družbena najemna in nadomestna stanovanja, samoupravne stanovanjske skupnosti za solidarnostna stanovanja, družbeno politične skupnosti, delovni ljudje in občani, bodoči stanovalci se organizirajo in združujejo kot soinvestitorji v družbeno usmerjeni gradnji soseske z namenom, da bodo soodločali:

- o programski in prostorski zasnovi zazidalnega načrta
- o ravni in vrsti komunalne opreme
- o strukturi in kakovosti stanovanj in spremljajočih objektov

7. člen

Združeni investitorji se zbirajo na podlagi javnega razpisa s strani Samoupravne skupnosti. Ker bo gradnja za združene investitorje prijavljena pri SDK kot investicije je osnovni pogoj za pristop kot soinvestitor pri izgradnji soseske ta, da ima vsak soinvestitor vsa finančna sredstva pred pričetkom pridobivanja zemljišča in priprave tehnične dokumentacije.

Ljubljanska banka – stanovanjska in komunalna banka Ljubljana bo finančno usposabljala družbene in individualne soinvestitorje z bančnimi krediti.

8. člen

Medsebojni odnosi soinvestitorjev in njihovo vključevanje v družbeno usmerjeno gradnjo stanovanj bodo opredeljeni v posebnem samoupravnem sporazumu in s pogodbami.

9. člen

Tisti pričakovalci stanovanj, ki se ne bodo vključevali kot soinvestitorji v izgradnji soseske, se bodo vključevali kot kupci stanovanj za tisti del soseske, ki se bo gradil za trg.

V gradnjo za trg se vključujejo kupci s kupoprodajno pogodbo.

10. člen

Podpisniki se dogovorijo, da imajo pri vključevanju v gradnjo soseske prednost soinvestitorji, ostali kupci pa se vključujejo v izgradnjo soseske v primeru, če za posamezno etapo ne bo dovolj investitorjev.

11. člen

Podpisniki ugotavljajo, da je s potrjenim zazidalnim načrtom za sosesko MS 4/5 predvidenih 4.078 stanovanj ob upoštevanju, da povprečna netto površina stanovanja ni manjša od 60,00 m², pri čemer odpade:

na I. etapo	1132 stanovanj
na II. etapo	921 stanovanj
na III. etapo	945 stanovanj
na IV. etapo	1080 stanovanj

Odstopanje od dogovorjenega števila stanovanj za 2 %, ki bi nastalo zaradi specifičnih potreb pričakovalcev stanovanj, organiziranih po načelih tega sporazuma, glede velikosti in strukture stanovanj, se ne smatra za kršitev tega sporazuma.

12. člen

Z etapnim terminskim planom se določi definitivna struktura in število stanovanj in spremljajočih objektov.

Sprejeti in potrjeni plani postanejo sestavni del tega sporazuma (3. člen).

13. člen

Podpisniki bodo zagotovili, da bo urejanje stavbnega zemljišča, komunalnih naprav in vodov ter gradnja spremljajočih objektov vsklajena z dinamiko izgradnje stanovanj.

Podpisniki zagotavljajo, da bodo vskladili terminske plane priprave in opreme zemljišča ter izgradnje spremljajočih objektov z dinamiko izgradnje stanovanj in s tem zagotovili tako nemoten potek gradnje, kakor tudi normalne pogoje bivanja v soseski že med gradnjo, zlasti pa ob njenem zaključku, ko mora biti soseska zgrajena v celoti z vsemi spremljajočimi objekti.

B. SAMOUPRAVNA ORGANIZIRANOST DEJAVNIKOVA PRI GRADNJI SOSESKE MS 4/5 FUŽINE

14. člen

Družbeni dejavniki, ki usmerjajo in povezujejo osnovne interese pri izgradnji stanovanjske soseske, so:

1. Izvršni svet skupščine občine Ljubljana Moste-Polje
2. Občinski svet zveze sindikatov Ljubljana Moste-Polje
3. Zavod za družbeni razvoj Ljubljana
4. Zbor krajevnih skupnosti Skupščine občine Ljubljana Moste-Polje
5. Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje

15. člen

Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje je nosilec interesov v izgradnji kompleksne soseske stanovanj in povezuje delo z družbenimi dejavniki in samoupravnimi interesnimi skupnostmi, ki nastopajo pri izgradnji soseske za svoje interesne področje in združenim delom.

Samoupravne interesne skupnosti, ki se vključujejo kot investitorji v izgradnjo soseske, so naslednje:

1. Samoupravno organizirani kupci
2. Zveze komunalnih skupnosti Ljubljana
3. Samoupravna komunalna interesna skupnost Ljubljana Moste-Polje
4. Območna samoupravna interesna skupnost za PTT promet
5. Območna samoupravna interesna skupnost za distribucijo električne energije
6. Samoupravna interesna skupnost za otroško varstvo
7. Samoupravna interesna skupnost za vzgojo in izobraževanje
8. Samoupravna interesna skupnost za zdravstvo
9. Samoupravna skupnost za socialno varstvo
10. Samoupravna interesna skupnost za invalidsko in pokojninsko zavarovanje
11. Samoupravna interesna skupnost za kulturo
12. Samoupravna interesna skupnost za telesno kulturo
13. Samoupravna interesna skupnost za 10-letni razvoj cestnega omrežja
14. Samoupravna interesna skupnost za preskrbo mesta
15. Razvojno gospodarska skupnost

16. člen

K temu sporazumu pristopijo bodoči soinvestorji s pristopnimi izjavami in prevzemajo pravice in obveznosti iz tega sporazuma. Soinvestorji se preko zbora stanovalcev in njegovega izvršilnega organa – sveta stanovalcev vključujejo v skupščino podpisnikov (zbor uporabnikov) in preko njih uveljavljajo svoje interese.

Skupščina podpisnikov se ustanovi, ko je zbranih 50 % soinvestitorjev za posamezno etapo izgradnje soseske. Staninvest Ljubljana, TOZD za načrtovanje in organizacijo novogradenj pomaga konstituirati prvo skupščino pričakovalcev stanovanj oz. za ta namen imenuje iniciativni odbor.

17. člen

Izvajalci pri družbeni usmerjeni gradnji so:

1. IMOS – Združena industrijska gradbena podjetja Ljubljana
2. Staninvest Ljubljana, TOZD za načrtovanje in organizacijo novogradenj
3. Soseska – podjetje za urejanje stavbnih zemljišč Ljubljana
4. Zavod za družbeni razvoj Ljubljana, TOZD urbanizem
5. IPK Ljubljana
6. Komunalno podjetje Ljubljana
7. Podjetje za PTT promet Ljubljana
8. Podjetje za distribucijo električne energije, TOZD Elektro Ljubljana-mesto
9. Ljubljanska banka – stanovanjsko komunalna banka Ljubljana – delovna skupnost
10. Samoupravna interesna skupnost za raziskovalno dejavnost

18. člen

Osrednji organ podpisnikov pri gradnji soseske je skupščina podpisnikov, ki ima dva zbora.

V zbor uporabnikov se vključujejo samoupravna stanovanjska skupnost, bodoči stanovalci, samoupravne interesne skupnosti kot investitorji spremljajočih objektov in družbeni dejavniki.

V zbor izvajalcev se vključujejo izvajalci pri izgradnji soseske.

19. člen

Skupščino podpisnikov sestavljajo delegati vseh podpisnikov tega sporazuma. Skupščina podpisnikov je odgovorna za izvajanje in koordinacijo pri izvrševanju nalog iz tega sporazuma.

20. člen

Skupščina podpisnikov ima naslednje pristojnosti:

- vsklajuje interese podpisnikov pri gradnji soseske
- sprejema programe in plane pri izgradnji soseske
- obravnava problematiko cen za stanovanjske in spremljajoče objekte ter stroške za pripravo in urejanje zemljišča in komunalnih naprav

- koordinacijski odbor obravnava problematiko financiranja in sprejema ustrezne ukrepe v skladu s finančnim načrtom
- verificira predloge za spremembo urbanistične dokumentacije
- verificira investicijski program izgradnje soseske
- odloča o predlogih, ki jih dajejo podpisniki tega sporazuma preko koordinacijskega odbora
- odobrava vsa pomembnejša vprašanja v zvezi z izgradnjo soseske.

21. člen

Sklepi sprejeti na skupščini podpisnikov so obvezni za vse podpisnike.

22. člen

Na svoji prvi seji izvoli skupščina podpisnikov predsednika in namestnika ter predsednike in namestnike zborov.

Seje skupščine podpisnikov sklicuje predsednik ali namestnik po lastni presoji, na predlog koordinacijskega odbora ali na zahtevo posameznega zbora skupščine.

Skupščina podpisnikov veljavno sklepa, če je prisotna več kot polovica članov skupščine. Obvezno mora biti prisoten delegat podpisnika o čigar obveznosti in pravicah skupščina sklepa. Sklepi skupščine so veljavni, če so sprejeti soglasno. Stroški za strokovna opravila za skupščino podpisnikov gredo v breme investitorskih stroškov za gradnjo soseske.

23. člen

Skupščina podpisnikov ima izvršilni organ – koordinacijski odbor, ki ima naslednje pristojnosti:

- preizkuša investicijski program na osnovi potrjenega zazidalnega načrta
- vsklajuje terminske plane graditve stanovanj, urejanje stavbnega zemljišča in graditve spremljajočih objektov v cilju izdelave enotnega terminskega plana soseske kot celote
- spremlja in koordinira realizacijo enotnega terminskega plana
- v skupščini vsklajuje načrte financiranja urejanja stavbnega zemljišča izgradnje stanovanj in spremljajočih objektov v cilju zagotavljanja finančnih sredstev za realizacijo plana realizacije soseske,
- odloča o predlaganih projektnih rešitvah
- skupščina obravnava in potrjuje izhodiščne in končne cene stanovanj in spremljajočih objektov in daje predlog skupščini
- presoja in odloča o predlogih operativno tehničnega vodstva
- odloča o predlogih, ki jih dajejo podpisniki tega sporazuma preko operativnega vodstva
- določi kateri objekti se bodo gradili v sistemu gradnje za trg in kateri za združene investitorje
- zastopa podpisnike pred sredstvi javnega obveščanja, tako da daje mnenje predsednik ali namestnik ob sodelovanju podpisnika, za področje, za katero se daje mnenje
- obravnava finančni načrt in predlaga skupščini podpisnikov ustrezne ukrepe za realizacijo
- presoja in dokončno sklepa o predlogih operativnega vodstva
- odloča o drugih vprašanjih, ki po svoji naravi sodijo v pristojnost vseh podpisnikov

24. člen

Koordinacijski odbor ima 11 članov, ki ga sestavljajo naslednji pooblašteni predstavniki podpisnikov:

1. Izvršni svet skupščine občine Ljubljana Moste-Polje
2. Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana Moste-Polje
3. Občinski svet zveze sindikatov Ljubljana Moste-Polje
4. Zavod za družbeni razvoj Ljubljana, TOZD urbanizem
5. Ljubljanska banka – stanovanjska in komunalna banka Ljubljana – delovna skupnost
6. Zbor krajevnih skupnosti Skupščine občine Ljubljana Moste-Polje
7. Samoupravna komunalna interesna skupnost Ljubljana Moste-Polje
8. IMOS – združena industrijska gradbena podjetja Ljubljana
9. Staninvest Ljubljana – TOZD za načrtovanje in organizacijo novogradenj
10. Soseska – podjetje za urejanje stavbnih zemljišč
11. delegat soinvestitorjev

25. člen

Na svoji prvi seji koordinacijski odbor izvoli predsednika in namestnika predsednika.

Seje koordinacijskega odbora sklicuje predsednik ali namestnik predsednika po lastni presoji in potrebi, na predlog operativnega vodstva, ali na pismeno zahtevo posameznega predstavnika podpisnika sporazuma.

Koordinacijski odbor veljavno sklepa, če je prisotna več kot polovica članov koordinacijskega odbora. Obvezno mora biti prisoten predstavnik podpisnika o čigar pravicah ali obveznostih koordinacijski odbor sklepa.

Sklepi koordinacijskega odbora so veljavni, če zanje glasuje večina članov koordinacijskega odbora.

26. člen

V kolikor se obravnava zadeva s področja podpisnika, ki ni v koordinacijskem odboru, se vključi v obravnavanje zadeve v koordinacijskem odboru.

27. člen

Koordinacijski odbor lahko po potrebi formira strokovne komisije za posamezno področje.

28. člen

Za operativno vodenje gradnje in priprav soseske in za neposredno koordinacijo dela se oblikuje operativno-tehnično vodstvo. V operativno-tehnično vodstvo imenuje svoje predstavnike:

1. Staninvest Ljubljana, TOZD za načrtovanje in organizacijo novogradenj,
2. IMOS – združena industrijska gradbena podjetja Ljubljana – kot izvajalec
3. IMOS – združena industrijska gradbena podjetja Ljubljana – kot projektant
4. Soseska – podjetje za urejanje stavbnih zemljišč Ljubljana
5. Zavod za družbeni razvoj Ljubljana, TOZD urbanizem
6. Ljubljanska banka – delovna skupnost
7. Samoupravna komunalna interesna skupnost Ljubljana Moste-Polje

V kolikor se obravnava zadeva s področja zapisnika, ki ni v operativnem tehničnem vodstvu, se vključi v obravnavanje zadeve.

29. člen

Operativno-tehnično vodstvo vodi Staninvest Ljubljana.

Staninvest Ljubljana opravlja za operativno-tehnično vodstvo administrativno tehnična dela.

Operativno-tehnično vodstvo je za svoje delo odgovorno koordinacijskemu odboru in skupščini podpisnikov.

30. člen

Naloge operativno-tehničnega vodstva so:

- organiziranje, vsklajevanje in preverjanje operativnega planiranja priprav in graditve soseske v glavnih elementih
- strokovna revizija vseh pomembnih tehničnih, ekonomskih, organizacijskih in pravnih dokumentov v zvezi s pripravo in realizacijo graditve soseske. To delo se v glavnem opravlja preko strokovnih komisij
- koordinacija dela vseh dežnikov, ki sodelujejo v pripravi in izgradnji soseske,
- realizacija sklepov skupščine podpisnikov in koordinacijskega odbora,
- koordinacija dela strokovnih komisij,
- priprava gradiva za seje koordinacijskega odbora
- druge strokovne naloge, ki bodo opredeljene s programom graditve in z operativnimi plani,
- ovrednotenje vseh predlogov podpisnikov tega sporazuma in njih posredovanje koordinacijskemu odboru v dokončno potrditev
- redno poročila koordinacijskemu odboru o vseh pomembnih problemih pri izgradnji soseske.

C. MEDSEBOJNE PRAVICE IN OBVEZNOSTI PODPISNIKOV

I. DRUŽBENI DEJAVNIKI

31. člen

1. IZVRŠNI SVET SKUPŠČINE OBČINE LJUBLJANA MOSTE-POLJE

- vzpodbuja sklepanje samoupravnih sporazumov v družbeno usmerjeni izgradnji stanovanjske soseske,

- zagotavlja pridobivanje stavbnega zemljišča v družbeni lastnini in ga izroča za gradnjo „Soseski“
- koordinira vsklajevanje planov posameznih podpisnikov s področja družbenih dejavnosti,
- skrbi za hitre upravne postopke ter da organi pravočasno organizirajo ogled in strokovne komisije,
- zagotavlja uresničevanje tega sporazuma tako, da v svoje družbene plane razvoja občine vnaša elemente tega sporazuma
- ažurno obravnava spremembe zazidalnih načrtov in predlaga spremembe zazidalnega načrta,
- skrbi, da se soseska izgraja po potrjeni urbanistični dokumentaciji
- najmanj 1 krat letno obravnava poročilo skupščine podpisnikov in sprejema ukrepe iz svoje pristojnosti, ki omogočajo oziroma spodbujajo realizacijo tega sporazuma,
- predlaga občinski skupščini izdajo soglasja k stroškom urejanja stavbnega zemljišča
- zagotovi financiranje geološke, geomehanske in mikrosezmične raziskave in izdelavo temeljnih topografskih načrtov in parcelacijskega načrta zemljišč v soseski,
- vzpodbuja in zagotavlja vključevanje investitorjev spremljajočih objektov v kompleksno izgradnjo stanovanjske soseske
- v smislu zakonskih določil potrjuje minimalne odmike od zazidalnega načrta
- opravlja druge naloge iz svoje pristojnosti.

2. OBČINSKI SVET ZVEZE SINDIKATOV

- se bo zavzemal, da bodo vse organizacije združenega dela sprejele plane reševanja stanovanjskih vprašanj delavcev ter da bodo zagotovile finančna sredstva v obsegu sprejetih planov izgradnje stanovanj,
- nadzoroval bo izvajanje samoupravnega sporazuma o minimalnih standardih pri urejanju delovnih in življenjskih razmer gradbenih delavcev,
- zavzemal se bo za izpolnjevanje tega sporazuma ter za javnost in realnost cene izgradnje stanovanj in urejanja stavbnega zemljišča,
- pospeševal bo uveljavljanje dohodkovnih odnosov med organizacijami združenega dela, ki neposredno ali posredno sodelujejo v procesu graditve soseske
- aktivno bo sodeloval pri dogovarjanju med uporabniki in izvajalci pri gradnji soseske
- da bo pobudnik za enotno urejanje delovnih in življenjskih pogojev delavcev udeležencev pri gradnji soseske.

3. ZAVOD ZA DRUŽBENI RAZVOJ LJUBLJANA

- skrbi, da so urbanistične in lokacijske rešitve vsklajene z načeli sodobne in racionalne gradnje
- izdeluje spremembe in dopolnitve potrjenega zazidalnega načrta, ki so potrebni zaradi možnosti realizacije racionalne izvedbe.

4. ZBOR KRAJEVNIH SKUPNOSTI

- je nosilec izdelave programa in plana izgradnje objektov, ki so potrebni za delovanje krajevne skupnosti,
- sodeluje pri vseh področjih programiranja stanovanj in spremljajočih objektov,
- je nosilec razprav o izgradnji soseske med občani in posreduje koordinacijskemu odboru pripombe in usklajene predloge občanov,
- je nosilec pridobitve tehnične dokumentacije, upravnih dovoljenj in izgradnje objektov, ki so potrebni za delovanje krajevne skupnosti,
- skrbi za financiranje objektov in površin namenjenih za osnovno dejavnost služb krajevne skupnosti,
- organizira konstituiranje samoupravnih organov – hišnih svetov in zborov stanovalcev
- prevzema v upravljanje in vzdrževanje javne površine v okviru njene pristojnosti.

5. SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST OBČINE LJUBLJANA MOSTE-POLJE:

- je nosilec priprav družbeno usmerjene stanovanjske gradnje z nalogo vzpostavitve evidence potreb po novih stanovanjih, analizo obstoječega stanovanjskega sklada, izdelave standardov stanovanj in oblikovanja informacijskega sistema med uporabniki in stanovanjsko skupnostjo,

- je nosilec dolgoročnega, srednjeročnega in letnega planiranja izgradnje stanovanj v občini in nosilec vsklajevanja z ostalimi občinami v Ljubljani,
- je nosilec združevanja finančnih sredstev za realizacijo planov izgradnje stanovanj,
- je nosilec organiziranega vključevanja pričakovalcev stanovanj v času priprav in izgradnje stanovanj,
- je nosilec samoupravnega dogovarjanja pri sprejemanju izhodiščnih in končnih prodajnih cen stanovanj
- je nosilec gradnje stanovanj z združevanjem vseh sredstev za stanovanjsko graditev, pridobivanjem in vnaprejšnjim angažiranjem lastnih sredstev občanov, bančnih kreditov in obratnih sredstev proizvajalcev stanovanj,
- je nosilec postopka izbora proizvajalcev stanovanj v soseski
- skrbi za javnost cen in obveščanje Zavoda za cene SRS, o izhodiščnih in končnih prodajnih cenah stanovanj,
- je nosilec interesov in izgradnje kompleksne soseske stanovanj in povezuje delo z družbenimi dejavniki in samoupravnimi interesnimi skupnostmi, ki nastopajo kot nosilci investicij pri izgradnji soseske
- je nosilec združevanja družbenih in zasebnih soinvestitorjev stanovanj ter njihovega finančnega usposabljanja.

32. člen

II. INTERESNE SKUPNOSTI IN INVESTITORJI

1. ZVEZA KOMUNALNIH SKUPNOSTI LJUBLJANA

- je nosilec programa izgradnje in financiranja za zagotavljanje virov in primarnih vodov individualne oskrbe za potrebe soseske
- je nosilec koordinacije z organi združenega dela, ki opravljajo komunalno dejavnost posebnega družbenega pomena

2. SAMOUPRAVNA KOMUNALNA INTERESNA SKUPNOST LJUBLJANA MOSTE-POLJE

- je nosilec srednjeročnega planiranja in letnega programiranja urejanja stavbnega zemljišča in izdelave investicijskega programa za urejanje stavbnega zemljišča
- je nosilec urejanja stavbnega zemljišča na podlagi zazidalnega načrta,
- je nosilec koordinacije z organizacijami združenega dela, ki opravljajo komunalno dejavnost posebnega družbenega pomena v cilju planske realizacije ureditve stavbnega zemljišča in zagotovitve finančnih sredstev
- je nosilec financiranja ureditve stavbnega zemljišča za sekundarne komunalne naprave skupne rabe
- je nosilec samoupravnega sporazumevanja z združenim delom o zagotavljanju finančnih sredstev za izgradnjo primarnih in sekundarnih komunalnih objektov in naprav individualne rabe.
- sodeluje v procesu samoupravnega dogovarjanja o izhodiščih in prodajnih cenah stanovanj, zlasti za tisti del cene, ki vključuje stroške urejanja stavbnega zemljišča v smislu družbenega dogovora o oblikovanju cen v SRS
- zagotavlja sredstva za vzdrževanje skupnih površin in prevzema v vzdrževanje in zagotavlja sredstva za tiste komunalne naprave, ki segajo v njeno pristojnost,
- potrjuje izračun stroškov urejanja zemljišč in določa delež, ki so ga dolžni investitorji plačati k stroškom za urejanje stavbnega zemljišča v soglasju s Skupščino občine Moste-Polje.

3. OBMOČNE SAMOUPRAVNE SKUPNOSTI:

1. Interesna skupnost za PTT promet Ljubljana
2. Interesna skupnost za preskrbovalno območje Elektro Ljubljana
 - so nosilke srednjeročnega planiranja in letnega programiranja razvoja in izgradnje objektov in naprav s svojega področja dela
 - zagotavljajo finančna sredstva za gradnjo komunalnih objektov in naprav individualne rabe v soseski z območja svojega delovanja in s tem zagotavljajo realizacijo.

4. SAMOUPRAVNE INTERESNE SKUPNOSTI DRUŽBENIH DEJAVNOSTI:

1. Samoupravna interesna skupnost za otroško varstvo
2. Samoupravna interesna skupnost za vzgojo in izobraževanje
3. Samoupravna interesna skupnost za zdravstvo
4. Samoupravna interesna skupnost za socialno skrbstvo
5. Samoupravna interesna skupnost za invalidsko in pokojninsko zavarovanje

6. Samoupravna interesna skupnost za kulturo
7. Samoupravna interesna skupnost za telesno kulturo
 - so nosilke planiranja izgradnje objektov družbenih dejavnosti,
 - se vključujejo s svojimi plani v plan izgradnje stanovanjske soseske, skladno s potrebami novih stanovalcev,
 - od pooblaščenice organizacije za urejanje zemljišč pridobi dokaz o pravici razpolaganja z zemljiščem in so nosilke pridobitve tehnične dokumentacije, upravnih dovoljenj in izgradnje objektov, ki so potrebni za njihovo delovanje,
 - so nosilke pridobivanja finančnih sredstev za realizacijo svojih planov,
 - organizirajo strokovni nadzor pri izgradnji objektov družbenih dejavnosti, vsaka na svojem področju,
 - prevzemajo svoje objekte v upravljanje in vzdrževanje.

5. SAMOUPRAVNA INTERESNA SKUPNOST ZA GRADNJO CEST LJUBLJANA

- je nosilka formiranja in izgradnje rekonstrukcije Zaloške ceste, ki je vključena v 10-letni razvoj cestnega omrežja
- je organizator, investitor in vodi strokovni nadzor nad gradnjo ceste

6. SAMOUPRAVNA INTERESNA SKUPNOST ZA PRESKRBO MESTA

- je organizator vključevanja OZD trgovske in gostinske dejavnosti za izgradnjo objektov zgrajenih za splošne in osnovne preskrbe, ter gostinske ter družbene prehrane

7. RAZVOJNO GOSPODARSKA SKUPNOST

- je nosilka planiranja objektov servisnih in uslužnostnih dejavnosti
- se vključuje s plani gradnje objektov servisnih in uslužnostnih dejavnosti v plane izgradnje soseske, skladno s potrebami stanovalcev,
- organizira strokovni nadzor pri izgradnji svojih objektov
- prevzemajo v upravljanje in vzdrževanje svoje objekte

33. člen

III. IZVAJALCI PRI GRADNJI SOSESKE

1. IMOS – podjetje za gradbeni inženiring investicijskih del doma in v tujini
 - zagotavlja vse potrebne zmogljivosti za realizacijo planov stanovanjske izgradnje v skladu s plani stanovanjske skupnosti z obveznostjo samoupravnega sporazumevanja in dohodkovnega povezovanja z organizacijami združenega dela za projektiranje stanovanj, izvajalci zaključnih del in dobavitelji,
 - izdelava investicijsko-tehnično dokumentacijo za gradnjo objektov v cilju doseganja racionalnih izvedb in vključevanja sodobnih tehnoloških postopkov graditve objektov,
 - pridobiva pravico uporabe stavbenih zemljišč potrebnih za gradnjo tistih objektov, ki bodo v prehodnem obdobju opredeljeni kot gradnja za trg
 - pridobiva lokacijsko dokumentacijo, vsa potrebna soglasja in ateste za izgradnjo objektov
 - organizira izdelavo investicijsko-tehnične dokumentacije za objekte
 - opravlja vse finančne posle v zvezi z bančnimi krediti in drugimi finančnimi instrumenti in vodi ustrezno knjigovodsko evidenco sredstev
 - izdeluječasne in končne obračune objektov
 - se obvezuje, da glede na zagotovljen obseg del in kontinuiteto graditve stanovanj stalno deluje v smeri racionalizacije postopkov graditve in organizacije dela ter z vključevanjem dosežkov razvoja teži k zniževanju cen stanovanj
 - pridobiva vsa potrebna soglasja in ateste za izgradnjo objektov,
 - sodeluje pri izdelavi investicijsko-tehnične dokumentacije za gradnjo komunalnih naprav kot konsultant,
 - realizira pri projektiranju in graditvi vse preverjene racionalizacije s posebnim poudarkom na kvaliteti gradnje, v tej zvezi poskrbi na željo ostalih podpisnikov tudi dodatne ateste izvedbenih del,
 - izdeluje predloge za sporazumno določanje izhodiščnih in končnih prodajnih cen za stanovanjske objekte
 - organizira ogled stanja zgrajenega objekta ali posameznih elementov objekta 15 dni pred potekom garancijske dobe in sodeluje pri komisijah ogledih zgrajenega objekta pred potekom garancijske dobe,

- organizira pravočasno in kvalitetno odpravo pomanjkljivosti v garancijskem roku na lastne stroške za tiste pomanjkljivosti, ki jih je v skladu s predpisi dolžan odpraviti,
- pripravi predlog organizacije odpravljanja ugotovljenih pomanjkljivosti pri prevzemu stanovanj nastalih v garancijski dobi. Predlog mora vsebovati način in kraj zbiranja reklamacij in način odprave napak. V ta namen organizira za čas garancijske dobe posebno službo na gradbišču
- lastnik stanovanja odnosno nosilec stanovanjske pravice lahko odpravi napake na stanovanju na stroške izvajalca, če mu ta v dogovorjenem roku teh napak ne odpravi.
- izdeluje začasne in končne obračune objektov in jih na zahtevo predloži skupščini podpisnikov,
- izstavlja kupcem stanovanj garancijske liste. Garancijski list mora vsebovati navodila za uporabo in eksploatacijo stanovanj in objektov, katerega mora verificirati koordinacijski odbor
- organizira v okviru svojih strokovnih služb enotno vodstvo gradbišča
- skrbi za vsa geodetska dela pri gradnji objekta,
- opravlja druge naloge, ki sodijo v pristojnost izvajalca, če niso s tem sporazumom ali posebnim sklepom koordinacijskega odbora podpisnikov naložene drugemu
- izdelava letni terminski program gradnje stanovanjskih objektov, ki mora biti usklajen z letnim programom urejanja stavbnega zemljišča in letnim programom izgradnje stanovanj stanovanjske skupnosti,
- pridobi potrebna soglasja za komisijski ogled in pridobitev uporabnega dovoljenja ter sodeluje s Staninvestom, TOZD za načrtovanje in organizacijo novogradenj pri primopredaji stanovanjskih objektov v uporabo
- nosi odgovornost za kvaliteto izvršenih del za čas trajanja dogovorjenih garancijskih rokov za vsa dela na stanovanjskem objektu,
- je obvezen dosegati povprečno produktivnost in v smislu 140. člena Zakona o združenem delu prikazati dosežene poslovne učinke pri gradnji stanovanj,
- v času gradnje soseske zagotavlja ustrezne pogoje bivanja, prehrane, kulture, rekreacije in varstva pri delu delavcev v skladu s samoupravnim sporazumom o minimalnih standardih pri urejanju delovnih in življenjskih pogojev gradbenih delavcev.

2. STANINVEST LJUBLJANA, TOZD za načrtovanje in organizacijo novogradenj

- opravlja strokovno-tehnična in druga opravila za skupščino podpisnikov in koordinacijski odbor
- organizira in vodi operativno tehnično vodstvo pri gradnji soseske,
- organizira distribucijo in prodajo stanovanj po planu prodaje,
- opravlja strokovna dela v zvezi z organiziranjem in združevanjem investitorjev stanovanj
- opravlja vse posle investitorskega inženiringa za združene investitorje stanovanjskih objektov
- vsklajene in ovrednotene programe in plane predlaga skupščini podpisnikov v verifikacijo,
- organizira in opravlja tehnični nadzor s posebnim poudarkom na dogovorjeno kvaliteto ter nad roki gradnje objektov po potrjeni in verificirani tehnični dokumentaciji v skladu z veljavnimi predpisi,
- sodeluje pri tehničnem prevzemu in pri drugih strokovnih ogledih objektov,
- sodeluje pri primopredaji objektov kupcem in koristnikom,
- skrbi, da bo izvajalec opravil pregled objektov pred iztekom garancijske dobe in da bo odpravil napake v garancijski dobi po tem sporazumu,
- opravlja druge naloge pri gradnji soseske, za katero jo pooblasti SSS in so v njeni pristojnosti.

3. SOSESKA – podjetje za urejanje stavbnih zemljišč

- pridobiva in oddaja zemljišče po pooblastilu občine Ljubljana Moste-Polje
- pripravlja in opremlja zemljišča za gradnjo v skladu z zakonom o opravljanju in razpolaganju s stavbnimi zemljišči
- organizira izdelavo in potrjevanje urbanistične dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo
- organizira izdelavo investicijsko-tehnične dokumentacije za komunalno opremo in ureditev zemljišča za izgradnjo sekundarnih komunalnih naprav kolektivne in individualne potrošnje v skladu z veljavno zakonodajo. Za vire in primarno omrežje pa v

dogovoru z organizacijami, ki opravljajo komunalno dejavnost posebnega družbenega pomena

- zagotovi pravočasno in kvalitetno komunalno opremo in ureditev zemljišča za gradnjo soseske, kar je v tistem delu stroškov, ki bremeni objekt, za vse ostalo pa je organizator del z dejavniki, ki so dolžni komunalne naprave financirati v skladu s predpisi,
- pridobiva lokacijske dokumentacije, vsa potrebna soglasja in ateste, dovoljenja za gradnjo in uporabo za pripravo in opremo zemljišč in komunalne naprave individualne rabe za sekundarno omrežje. Za vire in primarno omrežje pa v dogovoru z organizacijami, ki opravljajo komunalno dejavnost posebnega družbenega pomena
- izdeluje globalne in detajlne plane priprave in opremljanja zemljišč in jih prilagaja dejavnikom vsklajeno z ostalimi plani
- izvaja strokovni in finančni nadzor pri pripravi in opremi zemljišča,
- pripravlja gradivo za uvedbo razlastitvenega postopka in vodi druge premoženjsko-pravne posle pri pridobivanju stavbnih zemljišč vključno z zemljiško knjižnimi prenosi
- pripravlja predloge o višini odškodnine za oddano zemljišče
- pripravlja izračun stroškov urejanja stavbnih zemljišč in predlog sorazmernega dela stroškov, ki ga je dolžan plačati investitor posameznih objektov v soseski v skladu z zakonom in predlaga v potrditev Komunalni interesni skupnosti po predhodni razpravi na odboru podpisnikov tega sporazuma
- organizira izdelavo investicijsko-tehnične dokumentacije za komunalno opremo in ureditev zemljišča za izgradnjo sekundarnih komunalnih naprav kolektivne in individualne potrošnje v skladu z veljavno zakonodajo. Za vire in primarno omrežje pa v dogovoru z organizacijami, ki opravljajo komunalno dejavnost posebnega družbenega pomena
- sodeluje pri izdelavi tistega dela programa za sosesko, ki se nanaša na pridobitev, pripravo, komunalno opremo in ureditev zemljišča.
- koordinira delo komunalnih delovnih organizacij in drugih izvajalcev pri komunalni opremi in ureditvi zemljišča za sosesko za katere opravlja investitorske posle
- izdelava usklajen zbirni projekt komunalnih naprav
- skrbi za pravočasen posnetek in oris dejanskega stanja zgrajenih komunalnih naprav in jih daje komunalnim organizacijam za njihovo uporabo
- opravlja druge naloge pri gradnji soseske, ki sodijo v pristojnost
- skrbi za pravočasno in kvalitetno realizacijo vseh nalog

4. ZAVOD ZA DRUŽBENI RAZVOJ LJUBLJANA TOZD URBANIZEM

- sodeluje s projektanti projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja v smislu realizacije urbanističnih konceptov
- s področja svojih zadolžitev opravi dela pri programiranju izvedbe urbanistične dokumentacije, izdelavi lokacijske dokumentacije in vsa geodetska dela
- sodeluje v operativnem vodstvu in koordinacijskem odboru.

5. IPK LJUBLJANA

- izdeluje programe za izgradnjo virov in primarnega omrežja za oskrbo soseske z vodo, kanalizacijo, vročevodom in plinovodnim omrežjem
- organizira izdelavo investicijsko-tehnične dokumentacije, lokacijske dokumentacije in pridobitev upravno-pravnih dovoljenj za izgradnjo virov in primarnega omrežja, za katere tega ne organizira „Soseska“
- opravlja strokovne posle v zvezi s financiranjem izgradnje virov in primarnih komunalnih naprav po pooblastilu Zveze in občinske komunalne skupnosti.

6. KOMUNALNO PODJETJE LJUBLJANA

- projektira kolektivne komunalne naprave, ki so mu oddane
- gradi kolektivne komunalne naprave, katere izgradnja mu je poverjena,
- zgrajene kolektivne komunalne naprave prevzame v vzdrževanje.

7. PODJETJE ZA PTT PROMET

- zagotavlja zadostne vire za nemoteno oskrbo soseske s PTT napravami.

- je nosilec planiranja za svojo dejavnost usklajeno z ostalimi plani in programi soseske,
- organizira izdelavo investicijsko-tehnične dokumentacije, lokacijske dokumentacije in upravnih dovoljenj za objekte, za katere tega ne organizira „Soseska“
- financira in organizira izgradnjo primarnih in sekundarnih PTT objektov in naprav.

8. PODJETJE ZA DISTRIBUCIJO ELEKTRIČNE ENERGIJE TOZD ELEKTRO LJUBLJANA—MESTO

- zagotavlja zadostne vire za nemoteno oskrbo soseske z električno energijo,
- je nosilec planiranja za svojo dejavnost usklajeno z ostalimi plani in programi soseske,
- organizira izdelavo investicijsko-tehnične dokumentacije, lokacijske dokumentacije in upravnih dovoljenj za objekte, za katere tega ne organizira „Soseska“
- financira in organizira izgradnjo primarnih in sekundarnih objektov in naprav električnega omrežja

9. LJUBLJANSKA BANKA — STANOVANJSKO KOMUNALNA BANKA

- opravlja finančno tehnična opravila v zvezi z združevanjem sredstev za stanovanjsko graditev
- sodeluje z drugimi podpisniki tega sporazuma pri izdelavi investicijskih elaboratov za vsklajeno izgradnjo celovite soseske in zagotavlja investitorjem finančna sredstva v skladu z dinamiko izgradnje.

10. SAMOUPRAVNA INTERESNA SKUPNOST ZA RAZISKOVALNE DEJAVNOSTI

- raziskave s področja stanovanjske gradnje
- preverja idejne rešitve

D. OSNOVE IN MERILA ZA OBLIKOVANJE CEN

34. člen

Pri realizaciji zazidalnega načrta soseske nastajajo naslednje vrste stroškov:

1. stroški urejanja zemljišč
2. stroški izgradnje objektov
3. drugi stroški

35. člen

Priprava stavbnega zemljišča obsega stroške za:

- geološke, geomehanske in mikrosezmične raziskave, izdelavo temeljnih topografskih načrtov v merilu 1:2000, 1:1000 in 1:500 ter izdelavo parcelacijskega načrta,
- izdelavo zazidalnega načrta, s katerim se določijo meje posameznih območij izgradnje in natančneje razčleni namensko rabo površin,
- pridobitev zemljišča ali plačilo odškodnine ter drugih stroškov v zvezi s prenosom pravice na nepremičnini
- sanacijska dela, kot na primer poravnanje, nasipavanje in osušitev zemljišča, zavarovanje drsečega terena, odstranitev rastlinja in odlagalšč ter podobno
- odstranitev obstoječih objektov, naprav in opreme ter nasadov na zemljišču,
- izgradnjo nadomestnih prostorov za preselitev uporabnikov objektov, predvidenih za odstranitev in stroške preselitve,
- sorazmerni del stroškov upravljalca z urejanjem in oddajanjem stavbnega zemljišča.

Navedeni stroški so sestavni del investicijskega programa za delo na urejanju stavbnega zemljišča soseske in se delijo v sorazmernih deležih, to je na m^2 skupne tlorisne uporabne površine stavb, na posamezne investitorje — podpisnike tega sporazuma. Delež stroškov, ki odpade na posameznega investitorja določi komunalna interesna skupnost s soglasjem občinske skupščine, po predhodni vskladitvi med podpisniki.

36. člen

Stroški komunalnega opremljanja stavbnega zemljišča so sestavni del investicijskega programa pri urejanju stavbnega zemljišča soseske in bremenijo:

- investitorja stanovanjskih objektov in objektov družbenega standarda s sorazmernim deležem stroškov komunalnih objektov in naprav skupne rabe sekundarnega značaja
- investitorja spremljajočih objektov v soseski s sorazmernim deležem stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča, omrežja komunalnih objektov in naprav primarnega in sekundarnega pomena

37. člen

Cena m^2 stanovanja se oblikuje v smislu določil Družbenega dogovora o oblikovanju cen stanovanjske graditve v SRS.

Elaborat o oblikovanju cene vsebuje naslednje obvezne elemente:

1. nosilec investitorstva soseske oziroma objekta
2. lokacija in naziv soseske oziroma objekta
3. etažnost objekta
4. tehnologija graditve
5. dejanski rok pričetka graditve (ne samo datum, ko je bila formirana izhodiščna cena)
6. vrsta in število stanovanj v objektu
7. končni — skupni faktor uporabljene metodologije za izračun vrednosti stanovanj
8. struktura in višina cene po vseh elementih 11. člena dogovora:
 - a) odškodnina za zemljišče ter za nasade, naprave in objekte na njem in nadomestne objekte in stanovanja
 - b) delež stroškov zazidalnega načrta, ki odpade na stanovanjske objekte
 - c) stroški lokacijske dokumentacije
 - č) stroški za izdelavo in odobritev tehnične dokumentacije (gradbenega objekta), v odvisnosti od racionalnosti projekta in števila ponovitev,
 - d) stroški za pripravljala dela (odpiranja in odstranitev gradbišča) na osnovi načrta organizacije gradbišča in gradnje
 - e) stroški za posebna zemeljska dela in temeljenje
 - f) stroški gradbenih del
 - g) stroški zaključnih del in instalacijsko-montažnih del, ločeno po posameznih izvajalcih in vrstah del
 - h) stroški opreme stanovanj
 - i) stroški priključitve objekta na komunalne naprave ločeno po posameznih napravah
 - j) stroški nadzorstva gradnje in stroški za pripravo in realizacijo investicij
 - k) stroški neposredne zunanje ureditve objekta
 - l) stroški izgradnje skupnih zaklonišč
 - m) stroški izgradnje kotlarn, internih razvodov in priključnih postaj stanovanjskih objektov
 - n) stroški za naprave za odlaganje odpadkov
 - o) stroški skupnih prostorov za hišno samoupravo

Gornji elementi so potrebni tako za izhodiščno kot končno ceno stanovanj. Sklep o končni prodajni ceni mora samoupravna stanovanjska skupnost občine dostaviti Zavodu SR Slovenije za cene v roku trideset dni po podpisu,

38. člen

Obseg stroškov pod a) in b) iz 37. člena, ki bremenijo m^2 stanovanjske površine je opredeljen v investicijskem programu stroškov urejanja stavbnega zemljišča in predstavlja izhodiščno ceno za ta dela na dan izdelave investicijskega programa.

Stroške pod c) do o) iz 37. člena ugotavlja stanovanjska skupnost v postopku pridobitve lokacijske in tehnične dokumentacije za gradnjo stanovanj. Ugotovljeni stroški predstavljajo izhodiščno ceno m^2 stanovanjske površine.

39. člen

Za posamezne vrste stanovanjskih objektov se upoštevajo dogovorjeni roki po Metodologiji za izračun cen stanovanj, ki so osnova za izračun podražitve v času gradnje objektov in dokončnih projektov in podatkov za urejanje stavbnih zemljišč. Za ugotavljanje podražitev, ki nastajajo v dogovorjenem času izgradnje objekta in v času od sprejetja izhodiščne cene do dogovorjenega roka pričetka graditve se uporabljajo indeksi za obračun razlike v ceni gradbenih storitev izdelanih pri Biroju gradbeništva Slovenije.

40. člen

Končna prodajna cena m^2 stanovanjske površine se sestoji iz:

- izhodiščne cene ureditve stavbnega zemljišča,
- izhodiščne cene graditve stanovanjskega objekta

- indeksa podražitve pred pričetkom gradnje in v času gradnje,
- eventualni dodatni del po zahtevi stanovanjske skupnosti ali spremenjenih pogojev graditve.

Končno ceno urejanja stavbenih zemljišč določi Komunalna interesna skupnost s soglasjem občinske skupščine.

41. člen

Izhodiščno in končno prodajno ceno stanovanj ugotovi koordinacijski odbor podpisnikov soglasno.

42. člen

Podpisniki so dolžni predložiti skupščini izhodiščno in končno prodajno ceno m² stanovanjske površine po elementih cene skladno z 36. členom tega sporazuma.

43. člen

Podpisniki so sporazumni, da mora biti izhodiščna cena določena pred pričetkom gradnje, končna prodajna cena pa najmanj dva meseca pred rokom dokončanja po letnem terminskem programu gradnje stanovanjskih objektov.

E. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

44. člen

Glede na to, da je vrsto del na pridobivanju in urejanju stavbnih zemljišč in ostalih pripravah že izvršenih, je vsak podpisnik dolžan izdelati poročilo o svojih nalogah in podati finančno poročilo o vseh vloženi sredstvih. Poročilo vseh podpisnikov Operativno vodstvo kompletira in predloži Koordinacijskemu odboru.

45. člen

Podpisniki so soglasni, da ostanejo v veljavi tudi po uveljavitvi tega sporazuma tisti pravni akti, ki so bili sprejeti v zvezi z izgradnjo te soseske, ki so bili sklenjeni pred uveljavitvijo tega sporazuma.

46. člen

V primeru, da pravni akti sprejeti pred uveljavitvijo tega sporazuma niso v skladu z določbami tega sporazuma, se vskladijo v roku, ki ga določijo podpisniki tega sporazuma.

47. člen

Z dnem uveljavitve tega sporazuma preneha veljati Samoupravni sporazum o zgraditvi stanovanjske soseske MS 4/5 Fužine z dne 19. 8. 1977 sklenjen med Samoupravno stanovanjsko skupnostjo Ljubljana Moste-Polje in IMOS-om.

48. člen

Podpisniki so soglasni, da se postopek za spremembe ali dopolnitve tega sporazuma lahko začne na predlog kateregakoli izmed podpisnikov.

Spremembe in dopolnitve tega sporazuma sprejmejo podpisniki po istem postopku kot sporazum.

49. člen

Podpisnik, ki se ne ravna v skladu z določili tega sporazuma ali odstopi od sporazuma v teku njegovega izvajanja, mora poravnati vso eventualno škodo drugim podpisnikom sporazuma, ki bi jim nastala zaradi tega ravnanja.

50. člen

V prehodnem obdobju je nosilec izgradnje stanovanjske soseske MS 4/5 Fužine Samoupravna stanovanjska skupnost Moste-Polje, ko pa se organizirajo pričakovalci stanovanj kot združeni investitorji, pa v celoti prevzamejo posle na svoje ime.

51. člen

Morebitne medsebojne spore bodo podpisniki reševali prvenstveno sporazumno. Če to ne bo mogoče pa preko gospodarskega sodišča v Ljubljani.

52. člen

Ta samoupravni sporazum začne veljati, ko ga podpišeta 2/3 dejavnikov tega sporazuma, imenovani v glavi sporazuma. Po uveljavitvi tega samoupravnega sporazuma, ga stanovanjska skupnost uradno objavi v občinskem glasilu.

PODPISNIKI SAMOUPRAVNEGA SPORAZUMA:

OBRAZLOŽITEV

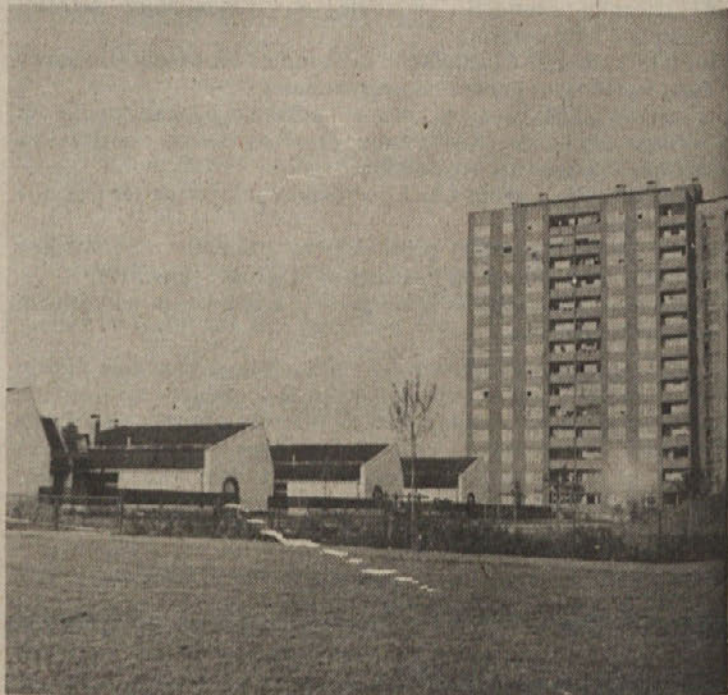
S samoupravnim sporazumom o družbeno usmerjeni izgradnji stanovanjske soseske MS 4,5 Fužine smo udeleženci samoupravnega sporazuma opredelili zadolžitve, kakor tudi medsebojne obveznosti s ciljem zagotoviti izgradnjo družbeno usmerjene stanovanjske soseske MS 4,5 Fužine.

V sporazumu je opredeljeno zlasti:

- način sodelovanja in vsklajevanja pri planiranju, programiranju, pripravi in organizaciji graditve stanovanj, urejanju stavbnega zemljišča in graditvi spremljajočih objektov
- način in pogoji oddaje stavbnega zemljišča
- način in pogoji financiranja urejanja stavbnega zemljišča, graditve stanovanjskih in spremljajočih objektov, graditve komunalnih naprav in priključkov
- način vključevanja bodočih stanovalcev in porabnikov v proces odločanja pri gradnji soseske
- način samoupravnega oz. pogodbenega sporazumevanja med podpisniki tega sporazuma in izvajalci posameznih del
- osnove in merila za oblikovanje izhodiščnih in končnih prodajnih cen stanovanj ter stroškov urejanja stavbnega zemljišča in osnove oblikovanja cen spremljajočih objektov.

Osnutek samoupravnega sporazuma je bil posredovan v obravnavo vsem udeležencem, realizacija vsebinskih nalog stanovanjske skupnosti pa je bila obravnavana na sejah odbora za graditve in izvršilnega odbora stanovanjske skupnosti, kakor tudi nekaterih širših posvetov z družbeno političnimi skupnostmi in družbeno političnimi dejavniki v občini, na Stanovanjsko komunalni banki, SDK, zaradi usklajevanja stališč vseh podpisnikov in s tem čimprejšnjega pričetka gradnje stanovanjske soseske.

Izvršilni odbor stanovanjske skupnosti je samoupravni sporazum obravnaval na svoji seji dne 27. 11. 1978 in ga predlaga skupščini v sprejem.



1. Samoupravno organiziranost pri gradnji soseske
2. Medsebojne pravice in dolžnosti pri izgradnji soseske
3. Osnove in merila za oblikovanje cen, z namenom, da se zagotovi optimalni učinek pri programiranju, urbanističnem planiranju, projektiranju, financiranju in organiziranju izgradnje stanovanj, urejanju stavbnega zemljišča in izgradnji spremljajočih objektov, ki so predvideni v načrtovani soseski.

2. člen

Podpisniki ugotavljajo, da je z zazidalnim načrtom za sosesko MS 12/2 Nove Jarše predvidenih še 782 stanovanj ob upoštevanju, da povprečna netto površina stanovanja ni manjša od 60,00 m², pri čemer odpade na

na podkev A	236 stanovanj (v zaključni fazi)
na podkev B	294 stanovanj
na stolpnico Y 1	126 stanovanj
na stolpnico Y 2	126 stanovanj

Odstopanje od dogovorjenega števila stanovanj za 2 %, ki bi nastalo zaradi specifičnih potreb pričakovalcev stanovanj, organiziranih po načelih tega sporazuma, glede velikosti in strukture stanovanj, se ne smatra za kršitev tega sporazuma.

3. člen

Z etapnim terminskim planom se določi definitivna struktura in število stanovanj in spremljajočih objektov.

Sprejeti in potrjeni plani postanejo sestavni del tega sporazuma (5. člen).

4. člen

Podpisniki sporazuma ugotavljajo, da je bilo na podlagi potrjenega zazidalnega načrta zemljišče pridobljeno s strani Soseske – podjetja za urejanje stavbnih zemljišč Ljubljana.

5. člen

Za sestavne dele tega sporazuma se štejejo:

1. Zazidalni načrt soseske MS 12/2 Nove Jarše potrjen in sprejet z odlokom SOB Ljubljana Moste-Polje
2. Družbeni plan občine Ljubljana Moste-Polje in srednjeročni plan stanovanjske graditve v občini Ljubljana Moste-Polje, ki se nanaša na sosesko MS 12/2 Nove Jarše
3. Etapni terminski plan graditve celotne soseske oziroma objektov in naprav z vključenimi finančnimi pokazatelji
4. Načrt financiranja priprav in opreme zemljišča ter izgradnje stanovanjskih in spremljajočih objektov
5. Plan izgradnje omrežij in naprav individualne komunalne porabe
6. Projektna naloga in idejni projekt za stanovanjske objekte
7. Samoupravni sporazum o združenju bodočih stanovalcev
8. Poročilo po členu . . . tega sporazuma
9. Poročilo GRADISA o že izvršenih delih na soseski MS 12/2 Nove Jarše

Drugi pravni akti, ki sledijo iz vsebine . . . člena tega sporazuma in vsa ostala dokumentacija za katero se podpisniki sporazumejo.

6. člen

Za zagotovitev uresničevanja srednjeročnega plana stanovanjske graditve občine Ljubljana Moste-Polje in mesta Ljubljana, v družbeno usmerjeni stanovanjski graditvi, se s tem sporazumom določajo:

1. način sodelovanja in vsklajevanja pri planiranju, programiranju, pripravi in organizaciji graditve stanovanj, urejanju stavbnega zemljišča in graditvi spremljajočih objektov
2. način in pogoji oddaje stavbnega zemljišča
3. način in pogoji financiranja:
 - a) urejanja stavbnega zemljišča
 - b) graditve stanovanjskih objektov in
 - c) graditve spremljajočih objektov
 - d) graditve komunalnih naprav in priključkov
4. način vključevanja bodočih stanovalcev in porabnikov v proces odločanja pri gradnji soseske
5. način samoupravnega odnosno pogodbenega sporazumevanja med podpisniki tega sporazuma in izvajalci posameznih del in
6. osnove in merila za oblikovanje izhodiščnih in končnih prodajnih cen stanovanj ter stroškov urejanja stavbnega zemljišča in osnove oblikovanja cen spremljajočih objektov

Na podlagi določil Družbenega dogovora o sodelovanju pri gradnji stanovanjskih sosesk na območju ljubljanskih občin ter vsklajenih planov stanovanjske graditve v Ljubljani, Družbenega dogovora o racionalizaciji stanovanjske gradnje (Uradni list SRS št. . . .) in Družbenega dogovora o oblikovanju cen v stanovanjski graditvi v SR Sloveniji (Uradni list SRS št. 8/78), sklenejo:

1. Izvršni svet Skupščine občine Ljubljana Moste-Polje
2. Občinski svet zveze sindikatov Ljubljana Moste-Polje
3. Zavod za družbeni razvoj Ljubljana
4. Zbor krajevnih skupnosti Skupščine občine Ljubljana Moste-Polje
5. Samoupravno organizirani kupci
6. Samoupravna stanovanjska skupnost občine Moste-Polje
7. Zveze komunalnih skupnosti Ljubljana
8. Samoupravna komunalna interesna skupnost Ljubljana Moste-Polje
9. Območne samoupravne skupnosti:
 - 9.1. Interesna skupnost za PTT promet
 - 9.2. Interesna skupnost za preskrbovalno območje Elektro Ljubljana
10. Samoupravne interesne skupnosti družbenih dejavnosti:
 - 10.1. Samoupravna interesna skupnost za otroško varstvo
 - 10.2. Samoupravna interesna skupnost za vzgojo in izobraževanje
 - 10.3. Samoupravna interesna skupnost za zdravstvo
 - 10.4. Samoupravna skupnost za socialno varstvo
 - 10.5. Samoupravna skupnost za invalidsko in pokojninsko zavarovanje
 - 10.6. Samoupravna interesna skupnost za kulturo
 - 10.7. Samoupravna interesna skupnost za telesno kulturo
11. Samoupravna interesna skupnost za 10-letni razvoj cestnega omrežja
12. Samoupravna interesna skupnost za preskrbo mesta
13. Razvojno gospodarska skupnost
14. Gradbeno industrijsko podjetje GRADIS Ljubljana
15. Staninvest Ljubljana, TOZD za načrtovanje in organizacijo novogradenj
16. Soseska – podjetje za urejanje stavbnih zemljišč Ljubljana
17. IPK Ljubljana
18. Zavod za družbeni razvoj Ljubljana, TOZD urbanizem
19. Samoupravna interesna skupnost raziskovalne dejavnosti
20. Komunalno podjetje Ljubljana
21. Podjetje za PTT promet Ljubljana
22. Podjetje za distribucijo električne energije, TOZD Elektro Ljubljana-mesto
23. Ljubljanska banka, Stanovanjska in komunalna banka Ljubljana

SAMOUPRAVNI SPORAZUM

o družbeni usmerjeni izgradnji stanovanjske soseske MS 12/2 Nove Jarše na območju občine Ljubljana Moste-Polje

1. člen

Udeleženci samoupravnega sporazuma sklenejo ta samoupravni sporazum za izgradnjo stanovanjske soseske MS 12/2 Nove Jarše s spremljajočimi objekti na osnovi zazidalnega načrta, ki ga je z odlokom št. z dne sprejela Skupščina občine Ljubljana Moste-Polje (Uradni list SRS št. z dne) ter spremembe ter dopolnitve, sprejete z

7. člen

Podpisniki se sporazumejo, da velja izgradnja stanovanjskih objektov Y1 in Y2 v stanovanjski soseski MS 12/2 Nove Jarše kot gradnja za združene investitorje. Za podkve A in B v tej soseski, za katere združeni investitorji niso, odnosno ne bodo zbrani in pravočasno finančno usposobljeni. Za ta dva objekta velja sistem gradnje za trg.

8. člen

Organizacije združenega dela za družbena najemna in nadomestna stanovanja, samoupravne stanovanjske skupnosti za solidarnostna stanovanja, družbeno politične skupnosti, delovni ljudje in občani, bodoči stanovalci se organizirajo in združujejo kot soinvestitorji v družbeno usmerjeni gradnji soseske z namenom, da bodo soodločali:

- o programski in prostorski zasnovi zazidalnega načrta
- o ravni in vrsti komunalne opreme
- o strukturi in kakovosti stanovanj in spremljajočih objektov

9. člen

Združeni investitorji za objekte Y1 in Y2 se zbirajo na podlagi javnega razpisa s strani Samoupravne skupnosti. Ker bo gradnja za združene investitorje prijavljena pri SDK kot investicija je osnovni pogoj za pristop kot soinvestitor pri izgradnji objektov Y1 in Y2 ta, da ima vsak soinvestitor zagotovljena vsa finančna sredstva pred pričetkom pridobivanja zemljišča in priprave tehnične dokumentacije.

Ljubljanska banka — stanovanjska komunalna banka Ljubljana bo finančno usposabljala družbene in individualne soinvestitorje z bančnimi krediti.

10. člen

Medsebojni odnosi soinvestitorjev in njihovo vključevanje v družbeno usmerjeno gradnjo stanovanj bodo opredeljeni v posebnem samoupravnem sporazumu in s pogodbami.

11. člen

Tisti pričakovalci stanovanj, ki se ne bodo vključevali kot soinvestitorji v izgradnjo soseske, se bodo vključevali kot kupci stanovanj v podkvi B, ki se bo gradila za trg.

V gradnjo za trg se vključijo kupci s kupoprodajno pogodbo.

12. člen

Podpisniki bodo zagotovili, da bo urejanje stavbnega zemljišča, komunalnih naprav in vodov ter gradnja spremljajočih objektov vsklajena z dinamiko izgradnje stanovanj.

Podpisniki zagotavljajo, da bodo vskladili terminske plane priprave in opreme zemljišča ter izgradnje spremljajočih objektov z dinamiko izgradnje stanovanj in s tem zagotovili tako nemoten potek gradnje, kakor tudi normalne pogoje bivanja v soseski že med gradnjo, zlasti pa ob njenem zaključku, ko mora biti soseska zgrajena v celoti z vsemi spremljajočimi objekti.

B. SAMOUPRAVNA ORGANIZIRANOST DEJAVNIKOV PRI GRADNJI SOSESKE MS 12/2 NOVE JARŠE

13. člen

Družbeni dejavniki, ki usmerjajo in povezujejo osnovne interese pri izgradnji stanovanjske soseske so:

1. Izvršni svet skupščine občine Ljubljana Moste-Polje
2. Občinski svet zveze sindikatov Ljubljana Moste-Polje
3. Zavod za družbeni razvoj Ljubljana
4. Zbor krajevnih skupnosti Skupščine občine Ljubljana Moste-Polje
5. Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje

14. člen

Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje je nosilec interesov v izgradnji kompleksne soseske stanovanj in povezuje delo z družbenimi dejavniki in samoupravnimi interesnimi skupnostmi, ki nastopajo pri izgradnji soseske za svoje interesno področje in združenim delom. Samoupravne interesne

skupnosti, ki se vključujejo kot investitorji v izgradnjo soseske so naslednje:

1. Samoupravno organizirani kupci
2. Zveza komunalnih skupnosti Ljubljana
3. Samoupravna komunalna interesna skupnost Ljubljana Moste-Polje
4. Območna samoupravna interesna skupnost za PTT promet
5. Območna samoupravna interesna skupnost za distribucijo električne energije
6. Samoupravna interesna skupnost za otroško varstvo
7. Samoupravna interesna skupnost za vzgojo in izobraževanje
8. Samoupravna interesna skupnost za zdravstvo
9. Samoupravna skupnost za socialno varstvo
10. Samoupravna interesna skupnost za invalidsko in pokojninsko zavarovanje
11. Samoupravna interesna skupnost za kulturo
12. Samoupravna interesna skupnost za telesno kulturo
13. Samoupravna interesna skupnost za 10-letni razvoj cestnega omrežja
14. Samoupravna interesna skupnost za preskrbo mesta
15. Razvojno gospodarska skupnost

15. člen

K temu sporazumu pristopijo bodoči soinvestitorji s pristopnimi izjavami in prevzemajo pravice in obveznosti iz tega sporazuma. Soinvestitorji se preko zbora stanovalcev in njegovega izvršilnega organa — sveta stanovalcev vključujejo v skupščino podpisnikov (zbor uporabnikov) in preko njih uveljavljajo svoje interese.

Skupščina podpisnikov se ustanovi, ko je zbranih 50 % soinvestitorjev za objekte Y1 in Y2. Staninvest Ljubljana, TOZD za načrtovanje in organizacijo novogradenj pomaga konstituirati prvo skupščino pričakovalcev stanovanj oz. za ta namen imenovati iniciativni odbor.

16. člen

Izvajalci pri družbeni usmerjeni gradnji so:

1. Gradbeno industrijsko podjetje GRADIS Ljubljana
2. Staninvest Ljubljana, TOZD za načrtovanje in organizacijo novogradenj
3. Soseska — podjetja za urejanje stavbnih zemljišč Ljubljana
4. Zavod za družbeni razvoj Ljubljana, TOZD urbanizem
5. IPK Ljubljana
6. Komunalno podjetje Ljubljana
7. Podjetje za PTT promet Ljubljana
8. Podjetje za distribucijo električne energije, TOZD Elektro Ljubljana—mesto
9. Ljubljanska banka — stanovanjsko komunalna banka Ljubljana — delovna skupnost
10. Samoupravna interesna skupnost za raziskovalno dejavnost

17. člen

Osrednji organ podpisnikov pri gradnji soseske je skupščina podpisnikov, ki ima dva zbora.

V zbor uporabnikov se vključujejo samoupravna stanovanjska skupnost, bodoči stanovalci, samoupravne interesne skupnosti kot investitorji spremljajočih objektov in družbeni dejavniki.

V zbor izvajalcev se vključujejo izvajalci pri izgradnji soseske.

18. člen

Skupščino podpisnikov sestavljajo delegati vseh podpisnikov tega sporazuma. Skupščina podpisnikov je odgovorna za izvajanje in koordinacijo pri izvrševanju nalog iz tega sporazuma.

19. člen

Skupščina podpisnikov ima naslednje pristojnosti:

- vsklajuje interese podpisnikov pri gradnji soseske
- sprejema programe in plane pri izgradnji soseske
- obravnava problematiko cen za stanovanjske in spremljajoče objekte ter stroške za pripravo in urejanje zemljišča in komunalnih naprav
- koordinacijski odbor obravnava problematiko financiranja in sprejema ustrezne ukrepe v skladu z finančnim načrtom
- verificira predloge za spremembo urbanistične dokumentacije
- verificira investicijski program izgradnje soseske
- odloča o predlogih, ki jih dajejo podpisniki tega sporazuma preko koordinacijskega odbora

- odobrava vsa pomembnejša vprašanja v zvezi z izgradnjo soseske.

20. člen

Sklepi sprejeti na skupščini podpisnikov so obvezni za vse podpisnike.

21. člen

Na svoji prvi seji izvoli skupščina podpisnikov predsednika in namestnika ter predsednike in namestnike zborov.

Seje skupščine podpisnikov sklicuje predsednik ali namestnik po lastni presoji, na predlog koordinacijskega odbora ali na zahtevo posameznega zbora skupščine.

Skupščina podpisnikov veljavno sklepa, če je prisotna več kot polovica članov skupščine. Obvezno mora biti prisoten delegat podpisnika o čigar obveznostih in pravicah skupščina sklepa. Sklepi skupščine so veljavni, če so sprejeti soglasno. Stroški za strokovna opravila za skupščino podpisnikov gredo v breme investitorskih stroškov za gradnjo soseske.

22. člen

Skupščina podpisnikov ima izvršilni organ - koordinacijski odbor, ki ima naslednje pristojnosti:

- preizkuša investicijski program na osnovi potrjenega zazidalnega načrta
- vsklajuje terminske plane graditve stanovanj, urejanje stavbnega zemljišča in graditve spremljajočih objektov v cilju izdelave enotnega terminskega plana soseske kot celote
- spremlja in koordinira realizacijo enotnega terminskega plana
- v skupščini vsklajuje načrte financiranja urejanja stavbnega zemljišča izgradnje stanovanj in spremljajočih objektov v cilju zagotavljanja finančnih sredstev za realizacijo plana realizacije soseske,
- odloča o predlaganih projektnih rešitvah
- skupščina obravnava in potrjuje izhodiščne in končne cene stanovanj in spremljajočih objektov in daje predlog skupščini
- presoja in odloča o predlogih operativno tehničnega vodstva
- odloča o predlogih, ki jih dajejo podpisniki tega sporazuma preko operativnega vodstva
- določi kateri objekti se bodo gradili v sistemu gradnje za trg in kateri za združene investitorje
- zastopa podpisnike pred sredstvi javnega obveščanja, tako da daje mnenje predsednik ali namestnik ob sodelovanju podpisnika, za področje, za katero se daje mnenje
- obravnava finančni načrt in predlaga skupščini podpisnikov ustrezne ukrepe za realizacijo
- presoja in dokončno sklepa o predlogih operativnega vodstva
- odloča o drugih vprašanjih, ki po svoji naravi sodijo v pristojnost vseh podpisnikov

23. člen

Koordinacijski odbor ima 11 članov, ki ga sestavljajo naslednji pooblašeni predstavniki podpisnikov:

1. Izvršni svet skupščine občine Ljubljana Moste-Polje
2. Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana Moste-Polje
3. Občinski svet zveze sindikatov Ljubljana Moste-Polje
4. Zavod za družbeni razvoj Ljubljana, TOZD urbanizem
5. Ljubljanska banka - stanovanjsko in komunalna banka Ljubljana - delovna skupnost
6. Zbor krajevnih skupnosti Skupščine občine Ljubljana Moste-Polje
7. Samoupravna komunalna interesna skupnost Ljubljana Moste-Polje
8. Gradbeno industrijsko podjetje GRADIS Ljubljana
9. Staninvest Ljubljana - TOZD za načrtovanje in organizacijo novogradenj
10. Soseska - podjetje za urejanje stavbnih zemljišč
11. delegat soinvestitorjev

24. člen

Na svoji prvi seji koordinacijski odbor izvoli predsednika in namestnika predsednika.

Seje koordinacijskega odbora sklicuje predsednik ali namestnik predsednika po lastni presoji in potrebi, na predlog operativnega vodstva, ali na pismeno zahtevo posameznega predstavnika podpisnika sporazuma.

Koordinacijski odbor veljavno sklepa, če je prisotna več kot

polovica članov koordinacijskega odbora. Obvezno mora biti prisoten predstavnik podpisnika o čigar pravicah ali obveznostih koordinacijski odbor sklepa. Sklepi koordinacijskega odbora so veljavni, če zanje glasuje večina članov koordinacijskega odbora.

25. člen

V kolikor se obravnava zadeva s področja podpisnika, ki ni član koordinacijskega odbora, se vključi v obravnavanje zadeve v koordinacijskem odboru.

26. člen

Koordinacijski odbor lahko po potrebi formira strokovne komisije za posamezno področje.

27. člen

Za operativno vodenje gradnje in priprav soseske in za neposredno koordinacijo dela se oblikuje operativno-tehnično vodstvo. V operativno-tehnično vodstvo imenuje svoje predstavnike:

1. Staninvest Ljubljana, TOZD za načrtovanje in organizacijo novogradenj,
2. Gradbeno industrijsko podjetje GRADIS Ljubljana
3. Soseska - podjetje za urejanje stavbnih zemljišč Ljubljana
4. Zavod za družbeni razvoj Ljubljana, TOZD urbanizem
5. Ljubljanska banka - delovna skupnost
6. Samoupravna komunalna interesna skupnost Ljubljana Moste-Polje

Kolikor se obravnava zadeva s področja podpisnika, ki ni član operativnega tehničnega vodstva, se vključi v obravnavanje zadeve.

28. člen

Operativno-tehnično vodstvo vodi Staninvest Ljubljana.

Staninvest Ljubljana opravlja za operativno-tehnično vodstvo administrativno tehnična dela.

Operativno-tehnično vodstvo je za svoje delo odgovorno koordinacijskemu odboru in skupščini podpisnikov.

29. člen

Naloge operativno-tehničnega vodstva so:

- organiziranje, vsklajevanje in preverjanje operativnega planiranja priprav in graditve soseske v glavnih elementih
- strokovna revizija vseh pomembnih tehničnih, ekonomskih, organizacijskih in pravnih dokumentov v zvezi s pripravo in realizacijo graditve soseske. To delo se v glavnem opravlja preko strokovnih komisij
- koordinacija dela vseh dejavnikov, ki sodelujejo v pripravi in izgradnji soseske,
- realizacija sklepov skupščine podpisnikov in koordinacijskega odbora,
- koordinacija dela strokovnih komisij,
- priprava gradiva za seje koordinacijskega odbora
- druge strokovne naloge, ki bodo opredeljene s programom graditve in z operativnimi plani,
- ovrednotenje vseh predlogov podpisnikov tega sporazuma in njih posredovanje koordinacijskemu odboru v dokončno potrditev
- redno poroča koordinacijskemu odboru o vseh pomembnih problemih pri izgradnji soseske.

C. MEDSEBOJNE PRAVICE IN OBVEZNOSTI PODPISNIKOV

I. DRUŽBENI DEJAVNIKI

30. člen

1. IZVRŠNI SVET SKUPŠČINE OBČINE LJUBLJANA MOSTE-POLJE

- vzpodbuja sklepanje samoupravnih sporazumov v družbeno usmerjeni izgradnji stanovanjske soseske,
- zagotavlja pridobivanje stavbnega zemljišča v družbeni lastnini in ga izroča za gradnjo „Soseski“
- koordinira vsklajevanje planov posameznih podpisnikov s področja družbenih dejavnosti,
- skrbi za hitre upravne postopke ter da organi pravočasno organizirajo ogled in strokovne komisije,
- zagotavlja uresničevanje tega sporazuma tako, da v svoje družbene plane razvoja občine vnaša elemente tega sporazuma
- ažurno obravnava spremembe zazidalnih načrtov in predlaga spremembe zazidalnega načrta,

- skrbi, da se soseske izgrajuje po potrjeni urbanistični dokumentaciji
- najmanj 1 krat letno obravnava poročilo skupščine podpisnikov in sprejema ukrepe iz svoje pristojnosti, ki omogočajo oziroma spodbujajo realizacijo tega sporazuma,
- predlaga občinski skupščini izdajo soglasja k stroškom urejanja stavbnega zemljišča,
- zagotovi financiranje geološke, geomehanske in mikrosezmične raziskave in izdelavo temeljnih topografskih načrtov in parcelacijskega načrta zemljišč v soseski,
- vzpodbuja in zagotavlja vključevanje investitorjev spremljajočih objektov v kompleksno izgradnjo stanovanjske soseske
- v smislu zakonskih določil potrjuje minimalne odmike od zazidalnega načrta
- opravlja druge naloge iz svoje pristojnosti.

2. OBČINSKI SVET ZVEZE SINDIKATOV

- se bo zavzemal, da bodo vse organizacije združenega dela sprejele plane reševanja stanovanjskih vprašanj delavcev ter da bodo zagotovile finančna sredstva v obsegu sprejetih planov izgradnje stanovanj,
- nadzoroval bo izvajanje samoupravnega sporazuma o minimalnih standardih pri urejanju delovnih in življenjskih razmer gradbenih delavcev,
- zavzemal se bo za izpolnjevanje tega sporazuma ter za javnost in realnost cene izgradnje stanovanj in urejanja stavbnega zemljišča,
- pospeševal bo uveljavljanje dohodkovnih odnosov med organizacijami združenega dela, ki neposredno ali posredno sodelujejo v procesu graditve soseske
- aktivno bo sodeloval pri dogovarjanju med uporabniki in izvajalci pri gradnji soseske
- da bo pobudnik za enotno urejanje delovnih in življenjskih pogojev delavcev udeležencev pri gradnji soseske.

3. ZAVOD ZA DRUŽBENI RAZVOJ LJUBLJANA

- skrbi, da so urbanistične in lokacijske rešitve vsklajene z načeli sodobne in racionalne gradnje
- izdeluje spremembe in dopolnitve potrjenega zazidalnega načrta, ki so potrebni zaradi možnosti realizacije racionalne izvedbe.

4. ZBOR KRAJEVNIH SKUPNOSTI

- je nosilec izdelave programa in plana izgradnje objektov, ki so potrebni za delovanje krajevne skupnosti,
- sodeluje pri vseh področjih programiranja stanovanj in spremljajočih objektov,
- je nosilec razprav o izgradnji soseske med občani in posreduje koordinacijskemu odboru pripombe in usklajene predloge občanov,
- je nosilec pridobitve tehnične dokumentacije, upravnih dovoljenj in izgradnje objektov, ki so potrebni za delovanje krajevne skupnosti,
- skrbi za financiranje objektov in površin namenjenih za osnovno dejavnost služb krajevne skupnosti,
- organizira konstituiranje samoupravnih organov – hišnih svetov in zborov stanovalcev
- prevzema v upravljanje in vzdrževanje javne površine v okviru njene pristojnosti.

5. SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST OBČINE LJUBLJANA MOSTE-POLJE

- je nosilec priprav družbeno usmerjene stanovanjske gradnje z nalogo vzpostavitve evidence potreb po novih stanovanjih, analizo obstoječega stanovanjskega sklada, izdelave standardov stanovanj in oblikovanja informacijskega sistema med uporabniki in stanovanjsko skupnostjo,
- je nosilec dolgoročnega, srednjeročnega in letnega planiranja izgradnje stanovanj, v občini in nosilec vsklajevanja z ostalimi občinami v Ljubljani,
- je nosilec združevanja finančnih sredstev za realizacijo planov izgradnje stanovanj,
- je nosilec organiziranega vključevanja pričakovalcev stanovanj v času priprav in izgradnje stanovanj,
- je nosilec samoupravnega dogovarjanja pri sprejemanju izhodiščnih in končnih prodajnih cen stanovanj
- je nosilec gradnje stanovanj z združevanjem vseh sredstev za

- stanovanjsko graditev, pridobivanjem in vnaprejšnjim angažiranjem lastnih sredstev občanov, bančnih kreditov in obratnih sredstev proizvajalcev stanovanj,
- je nosilec postopka izbora proizvajalcev stanovanj v soseski
- skrbi za javnost cen in obveščanja Zavoda za cene SRS, o izhodiščnih in končnih prodajnih cenah stanovanj,
- je nosilec interesov in izgradnje kompleksne soseske stanovanj in povezuje delo z družbenimi dejavniki in samoupravnimi interesnimi skupnostmi, ki nastopajo kot nosilci investicij pri izgradnji soseske
- je nosilec združevanja družbenih in zasebnih soinvestitorjev stanovanj ter njihovega finančnega usposabljanja.

31. člen

II. INTERESNE SKUPNOSTI IN INVESTITORJI

1. ZVEZA KOMUNALNIH SKUPNOSTI LJUBLJANA

- je nosilec programa izgradnje in financiranja za zagotavljanje virov in primarnih vodov individualne oskrbe za potrebe soseske
- je nosilec koordinacije z organi združenega dela, ki opravljajo komunalno dejavnost posebnega družbenega pomena

2. SAMOUPRAVNA KOMUNALNA INTERESNA SKUPNOST LJUBLJANA MOSTE-POLJE

- je nosilec srednjeročnega planiranja in letnega programiranja urejanja stavbnega zemljišča in izdelave investicijskega programa za urejanje stavbnega zemljišča
- je nosilec urejanja stavbnega zemljišča na podlagi zazidalnega načrta,
- je nosilec koordinacije z organizacijami združenega dela, ki opravljajo komunalno dejavnost posebnega družbenega pomena v cilju planske realizacije ureditve stavbnega zemljišča in zagotovitve finančnih sredstev
- je nosilec financiranja ureditve stavbnega zemljišča za sekundarne komunalne naprave skupne rabe
- je nosilec samoupravnega sporazumevanja z združenim delom o zagotavljanju finančnih sredstev za izgradnjo primarnih in sekundarnih komunalnih objektov in naprav individualne rabe.
- sodeluje v procesu samoupravnega dogovarjanja o izhodiščnih prodajnih cenah stanovanj, zlasti za tisti del cene, ki vključuje stroške urejanja stavbnega zemljišča v smislu družbenega dogovora o oblikovanju cen v SRS
- zagotavlja sredstva za vzdrževanje skupnih površin in prevzema v vzdrževanje in zagotavlja sredstva za tiste komunalne naprave, ki segajo v njeno pristojnost,
- potrjuje izračun stroškov urejanja zemljišč in določa delež, ki so ga dolžni investitorji plačati k stroškom za urejanje stavbnega zemljišča v soglasju s Skupščino občine Moste-Polje.

3. OBMOČNE SAMOUPRAVNE SKUPNOSTI:

1. Interesna skupnost za PTT promet Ljubljana
 2. Interesna skupnost za preskrbevalno območje Elektro Ljubljana
- so nosilke srednjeročnega planiranja in letnega programiranja razvoja in izgradnje objektov in naprav s svojega področja dela
 - zagotavljajo finančna sredstva za gradnjo komunalnih objektov in naprav individualne rabe v soseski z območja svojega delovanja in s tem zagotavlja realizacijo.

4. SAMOUPRAVNE INTERESNE SKUPNOSTI DRUŽBENIH DEJAVNOSTI:

1. Samoupravna interesna skupnost za otroško varstvo
 2. Samoupravna interesna skupnost za vzgojo in izobraževanje
 3. Samoupravna interesna skupnost za zdravstvo
 4. Samoupravna interesna skupnost za socialno skrbstvo
 5. Samoupravna interesna skupnost za invalidsko in pokojninsko zavarovanje
 6. Samoupravna interesna skupnost za kulturo
 7. Samoupravna interesna skupnost za telesno kulturo
- so nosilke planiranja izgradnje objektov družbenih dejavnosti,
 - se vključujejo s svojimi plani v plan izgradnje stanovanjske soseske, skladno s potrebami novih stanovalcev,
 - od pooblaščenice organizacije za urejanje zemljišč pridobijo dokaz o pravici razpolaganja z zemljiščem in so nosilke pridobitve tehnične dokumentacije, upravnih dovoljenj in izgradnje objektov, ki so potrebni za njihovo delovanje,

- so nosilke pridobivanja finančnih sredstev za realizacijo svojih planov,
- organizirajo strokovni nadzor pri izgradnji objektov družbenih dejavnosti, vsaka na svojem področju,
- prevzemajo svoje objekte v upravljanje in vzdrževanje.

5. SAMOUPRAVNA INTERESNA SKUPNOST ZA GRADNJO CEST LJUBLJANA

- je nosilka financiranja, izgradnje in rekonstrukcije cest, ki so vključene v 10-letni razvoj cestnega omrežja
- je organizator, investitor in vodi strokovni nadzor nad gradnjo ceste

6. SAMOUPRAVNA INTERESNA SKUPNOST ZA PRESKRBO MESTA

- je organizator vključevanja OZD trgovske in gostinske dejavnosti za izgradnjo objektov zgrajenih za splošne in osnovne preskrbe ter gostinske ter družbene prehrane

7. RAZVOJNO GOSPODARSKA SKUPNOST

- je nosilka planiranja objektov servisnih in uslužnostnih dejavnosti
- se vključuje s plani gradnje objektov servisnih in uslužnostnih dejavnosti v plane izgradnje soseske, skladno s potrebami stanovanalcev,
- organizira strokovni nadzor pri izgradnji svojih objektov
- prevzema v upravljanje in vzdrževanje svoje objekt

32. člen

III. IZVAJALCI PRI GRADNJI SOSESKE

1. Gradbeno industrijsko podjetje GRADIS Ljubljana

- zagotavlja vse potrebne zmogljivosti za realizacijo planov stanovanjske izgradnje v skladu s plani stanovanjske skupnosti z obveznostjo samoupravnega sporazumevanja in dohodkovnega povezovanja z organizacijami združenega dela za projektiranje stanovanj, izvajalci zaključnih del in dobavitelji,
- izdelava investicijsko-tehnično dokumentacijo za gradnjo objektov v cilju doseganja racionalnih izvedb in vključevanje sodobnih tehnoloških postopkov graditve objektov,
- pridobiva pravico uporabe stavbnih zemljišč potrebnih za gradnjo tistih objektov, ki so v prehodnem obdobju opredeljeni kot gradnja za trg
- pridobiva lokacijsko dokumentacijo, vsa potrebna soglasja in ateste za izgradnjo objektov
- organizira izdelavo investicijsko-tehnične dokumentacije za objekte
- opravlja vse finančne posle v zvezi z bančnimi in drugimi finančnimi instrumenti in vodi ustrezno knjigovodsko evidenco sredstev
- izdeluje začasne in končne obračune objektov
- se obvezuje, da glede na zagotovljen obseg del in kontinuiteto graditve stanovanj stalno deluje v smeri racionalizacije postopkov graditve in organizacije dela ter z vključevanjem dosežkov razvoja teži k zniževanju cen stanovanj
- pridobiva vsa potrebna soglasja in ateste za izgradnjo objektov, sodeluje pri izdelavi investicijsko-tehnične dokumentacije za gradnjo komunalnih naprav kot konsultant,
- realizira pri projektiranju in graditvi vse preverjene racionalizacije s posebnim poudarkom na kvaliteti gradnje, v tej zvezi poskrbi na željo ostalih podpisnikov tudi dodatne ateste izvedbenih del,
- izdeluje predloge za sporazumno določanje izhodiščnih in končnih prodajnih cen za stanovanjske objekte
- organizira ogled stanja zgrajenega objekta ali posameznih elementov objekta 15 dni pred potekom garancijske dobe in sodeluje pri komisijskih ogledih zgrajenega objekta pred potekom garancijske dobe,
- organizira pravočasno in kvalitetno odpravo pomanjkljivosti v garancijskem roku na lastne stroške za tiste pomanjkljivosti, ki jih je v skladu s predpisi dolžan odpraviti,
- pripravi predlog organizacije odpravljanja ugotovljenih pomanjkljivosti pri prevzemu stanovanj nastalih v garancijski dobi. Predlog mora vsebovati način in kraj zbiranja reklamacij in način odprave napak. V ta namen organizira za čas garancijske dobe posebno službo na gradbišču
- lastnik stanovanja odnosno nosilec stanovanjske pravice lahko odpravi napake na stanovanju na stroške izvajalca, če mu ta v dogovorjenem roku teh napak ne odpravi.

- izdeluje začasne in končne obračune objektov in jih na zahtevo predloži skupščini podpisnikov,
- izstavlja kupcem stanovanj garancijske liste. Garancijski list mora vsebovati navodila za uporabo in eksploatacijo stanovanj in objektov, katerega mora verificirati koordinacijski odbor
- organizira v okviru svojih strokovnih služb enotno vodstvo gradbišč
- skrbi za vsa geodetska dela pri gradnji objekta,
- opravlja druge naloge, ki sodijo v pristojnost izvajalca, če niso s tem sporazumom ali posebnim sklepom koordinacijskega odbora podpisnikov naložena drugemu
- izdelava detajlni letni terminski program gradnje stanovanjskih objektov, ki mora biti usklajen z letnim programom urejanja stavbnega zemljišča in letnim programom izgradnje stanovanj stanovanjske skupnosti,
- pridobi potrebna soglasja za komisijski ogled in pridobitev uporabnega dovoljenja ter sodeluje s Staninvestom, TOZD za načrtovanje in organizacijo novogradenj pri primopredaji stanovanjskih objektov v uporabo
- nosi odgovornost za kvaliteto izvršenih del za čas trajanja dogovorjenih garancijskih rokov za vsa dela na stanovanjskem objektu,
- je obvezne dosegati povprečno produktivnost in v smislu 140.člena Zakona o združenem delu prikazati dosežene poslovne učinke pri gradnji stanovanj,
- v času gradnje soseske zagotavlja ustrezne pogoje bivanja, prehrane, kulture, rekreacije in varstva pri delu delavcev v skladu s samoupravnim sporazumom o minimalnih standardih pri urejanju delovnih in življenjskih pogojev gradbenih delavcev.

2. STANINVEST LJUBLJANA, TOZD za načrtovanje in organizacijo novogradenj

- opravlja strokovno-tehnična in druga opravila za skupščino podpisnikov in koordinacijski odbor
- organizira in vodi operativno tehnično vodstvo pri gradnji soseske,
- organizira distribucijo in prodajo stanovanj po planu prodaje,
- opravlja strokovna dela v zvezi z organiziranjem in združevanjem investitorjev stanovanj
- opravlja vse posle investitorskega inženiringa za združene investitorje stanovanjskih objektov
- vsklajane in ovrednotene programe in plane predlaga skupščini podpisnikov v verifikacijo,
- organizira in opravlja tehnični nadzor s posebnim poudarkom na dogovorjeno kvaliteto ter nad roki gradnje objektov po potrjeni in verificirani tehnični dokumentaciji v skladu z veljavnimi predpisi,
- sodeluje pri tehničnem prevzemu in pri drugih strokovnih ogledih objektov,
- sodeluje pri primopredaji objektov kupcem in koristnikom,
- skrbi, da bo izvajalec opravil pregled objektov pred iztekom garancijske dobe in da bo odpravil napake v garancijski dobi po tem sporazumu,
- opravlja druge naloge pri gradnji soseske, za katere jo pooblasti SSS in so v njeni pristojnosti.

3. SOSESKA – podjetje za urejanje stavbnih zemljišč

- pridobiva in oddaja zemljišče po pooblastilu občine Ljubljana Moste-Polje
- pripravlja in opremlja zemljišča za gradnjo v skladu z zakonom o opravljanju in razpolaganju s stavbnimi zemljišči
- organizira izdelavo in potrjevanje urbanistične dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo
- organizira izdelavo investicijsko-tehnične dokumentacije za komunalno opremo in ureditev zemljišča za izgradnjo sekundarnih komunalnih naprav kolektivne in individualne potrošnje v skladu z veljavno zakonodajo. Za vire in primarno omrežje pa v dogovoru z organizacijami, ki opravljajo komunalno dejavnost posebnega družbenega pomena
- zagotovi pravočasno in kvalitetno komunalno opremo in ureditev zemljišča za gradnjo soseske, kar je v tistem delu stroškov, ki bremenijo objekt, za vse ostalo pa je organizator del z dejavniki, ki so dolžni komunalne naprave financirati v skladu s predpisi,
- pridobiva lokacijske dokumentacije, vsa potrebna soglasja in ateste, dovoljenja za gradnjo in uporabo za pripravo in opremo zemljišč in komunalne naprave individualne rabe za sekundarno omrežje. Za vire in primarno omrežje pa v dogovoru z organizacijami, ki opravljajo komunalno dejavnost posebnega družbenega pomena

- izdeluje globalne in detajlne plane priprave in opremljanja zemljišč in jih prilagaja dejavnikom vsklajeno z ostalimi plani
- izvaja strokovni in finančni nadzor pri pripravi in opremi zemljišča,
- pripravlja gradivo za uvedbo razlastitvenega postopka in vodi druge premoženjsko-pravne posle pri pridobivanju stavbnih zemljišč vključno z zemljiško knjižnimi prenosi
- pripravlja predloge o višini odškodnine za oddano zemljišče
- pripravlja izračun stroškov urejanja stavbnih zemljišč in predlog sorazmernega dela stroškov, ki ga je dolžan plačati investitor posameznih objektov v soseski v skladu z zakonom in predlaga v potrditev Komunalni interesni skupnosti po predhodni razpravi na odboru podpisnikov tega sporazuma
- organizira izdelavo investicijsko-tehnične dokumentacije za komunalno opremo in ureditev zemljišča za izgradnjo sekundarnih komunalnih naprav kolektivne in individualne potrošnje v skladu z veljavno zakonodajo. Za vire in primarno omrežje pa v dogovoru z organizacijami, ki opravljajo komunalno dejavnost posebnega družbenega pomena
- sodeluje pri izdelavi tistega dela programa za sosesko, ki se nanaša na pridobitev, pripravo, komunalno opremo in ureditev zemljišča
- koordinira delo komunalnih delovnih organizacij in drugih izvajalcev pri komunalni opremi in ureditvi zemljišča za sosesko za katero opravlja investitorske posle
- izdela usklajen zbirni projekt komunalnih naprav
- skrbi za pravočasen posnetek in oris dejanskega stanja zgrajenih komunalnih naprav in jih daje komunalnim organizacijam za njihovo uporabo
- opravlja druge naloge pri gradnji soseske, ki sodijo v pristojnost organizacije za urejanje in oddajanje stavbnih zemljišč,
- skrbi za pravočasno in kvalitetno realizacijo vseh nalog

4. ZAVOD ZA DRUŽBENI RAZVOJ LJUBLJANA TOZD URBANIZEM

- sodeluje s projektanti projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja v smislu realizacije urbanističnih konceptov
- s področja svojih zadolžitvev opravi dela pri programiranju izvedbe urbanistične dokumentacije, izdelavi lokacijske dokumentacije in vsa geodetska dela
- sodeluje v operativnem vodstvu in koordinacijskem odboru.

5. IPK LJUBLJANA

- izdeluje programe za izgradnjo virov in primarnega omrežja za oskrbo soseske z vodo, kanalizacijo, vročevodom in plinovodnim omrežjem
- organizira izdelavo investicijsko-tehnične dokumentacije, lokacijske dokumentacije in pridobitev upravno-pravnih dovoljenj za izgradnjo virov in primarnega omrežja, za katere tega ne organizira „Soseska“
- opravlja strokovne posle v zvezi s financiranjem izgradnje virov in primarnih komunalnih naprav po pooblastilu Zveze in občinske komunalne skupnosti.

6. KOMUNALNO PODJETJE LJUBLJANA

- projektira kolektivne komunalne naprave, ki so mu oddane
- gradi kolektivne komunalne naprave, katere izgradnja mu je povrnjena,
- zgrajene kolektivne komunalne naprave prevzame v vzdrževanje.

7. PODJETJE ZA PTT PROMET:

- zagotavlja zadostne vire za nemoteno oskrbo soseske s PTT napravami,
- je nosilec planiranja za svojo dejavnost usklajeno z ostalimi plani in programi soseske,
- organizira izdelavo investicijsko-tenične dokumentacije, lokacijske dokumentacije in upravnih dovoljenj za objekte, za katere tega ne organizira „Soseska“
- financira in organizira izgradnjo primarnih in sekundarnih PTT objektov in naprav.

8. PODJETJE ZA DISTRIBUCIJO ELEKTRIČNE ENERGIJE TOZD ELEKTRO LJUBLJANA – MESTO

- Zagotavlja zadostne vire za nemoteno oskrbo soseske z električno energijo,
- je nosilec planiranja za svojo dejavnost usklajeno z ostalimi plani in programi soseske,

- organizira izdelavo investicijsko-tehnične dokumentacije, lokacijske dokumentacije in upravnih dovoljenj za objekte, za katere tega ne organizira „Soseska“
- financira in organizira izgradnjo primarnih in sekundarnih objektov in naprav električnega omrežja

9. LJUBLJANSKA BANKA – STANOVANJSKO KOMUNALNA BANKA

- opravlja finančno tehnična opravila v zvezi z združevanjem sredstev za stanovanjsko graditev
- sodeluje z drugimi podpisniki tega sporazuma pri izdelavi investicijskih elaboratov za vsklajeno izgradnjo celovite soseske in zagotavlja investitorjem finančna sredstva v skladu z dinamiko izgradnje.

10. SAMOUPRAVNA INTERESNA SKUPNOST ZA RAZISKOVALNE DEJAVNOSTI

- raziskave s področja stanovanjske gradnje
- preverja idejne rešitve

D. OSNOVE IN MERILA ZA OBLIKOVANJE CEN

33. člen

Pri realizaciji zazidalnega načrta soseske nastajajo naslednje vrste stroškov:

1. stroški urejanja zemljišč
2. stroški izgradnje objektov
3. drugi stroški

34. člen

Priprava stavbnega zemljišča obsega stroške za:

- geološke, geomehanske in mikrosezmične raziskave, izdelavo temeljnih topografskih načrtov v merilu 1:2000, 1:1000 in 1:500 ter izdelavo parcelacijskega načrta,
- izdelavo zazidalnega načrta, s katerim se določijo meje posameznih območij izgradnje in natančneje razčleni namenska raba površin,
- pridobitev zemljišča ali plačilo odškodnine ter drugih stroškov v zvezi s prenosom pravice na nepremičnini
- sanacijska dela, kot na primer poravnanje, nasipavanje in osušitev zemljišča, zavarovanje drsečega terena, odstranitev rastlinja in odlagališč ter podobno
- odstranitev obstoječih objektov, naprav in opreme ter nasadov na zemljišču,
- izgradnjo nadomestnih prostorov za preselitev uporabnikov objektov, predvidenih za odstranitev in stroške preselitve,
- sorazmerni del stroškov upravljalca z urejanjem in oddajanjem stavbnega zemljišča.

Navedeni stroški so sestavni del investicijskega programa za delo na urejanju stavbnega zemljišča soseske in se delijo v sorazmernih deležih, to je na m² skupne tlorisne uporabne površine stavb, na posamezne investitorje – podpisnike tega sporazuma. Delež stroškov, ki odpade na posameznega investitorja določi komunalna interesna skupnost s soglasjem občinske skupščine, po predhodni vskladitvi med podpisniki.

35. člen

Stroški komunalnega opremljanja stavbnega zemljišča so sestavni del investicijskega programa pri urejanju zemljišča soseske in bremenijo:

- investitorja stanovanjskih objektov družbenega standarda s sorazmernim deležem stroškov komunalnih objektov in naprav skupne rabe sekundarnega značaja
- investitorja spremljajočih objektov v soseski s sorazmernim deležem stroškov za opremljanjem stavbnega zemljišča, omrežja komunalnih objektov in naprav primarnega in sekundarnega pomena

36. člen

Cena m² stanovanja se oblikuje v smislu določil Družbenega dogovora o oblikovanju cen stanovanjske graditve v SRS.

Elaborat o oblikovanju cene vsebuje naslednje obvezne elemente:

1. nosilec investitorstva soseske oziroma objekta
2. lokacija in naziv soseske oziroma objekta
3. etažnost objekta
4. tehnologija graditve

5. dejanski rok pričetka graditve (ne samo datum, ko je bila formirana izhodiščna cena)
6. vrsta in število stanovanj v objektu
7. končni — skupni faktor uporabljene metodologije za izračun vrednosti stanovanj
8. struktura in višina cene po vseh elementih 11. člena dogovora:
 - a) odškodnina za zemljišča ter za nasade, naprave in objekte na njem in nadomestne objekte in stanovanja
 - b) delež stroškov zazidalnega načrta, ki odpade na stanovanjske objekt
 - c) stroški lokacijske dokumentacije
 - č) stroški za izdelavo in odobritev tehnične dokumentacije (gradbenega objekta), v odvisnosti od racionalnosti projekta in števila ponovitev,
 - d) stroški za pripravljala dela (odpiranja in odstranitve gradbišč) na osnovi načrta organizacije gradbišča in gradnje
 - e) stroški za posebna zemeljska dela in temeljenje,
 - f) stroški gradbenih del
 - g) stroški zaključnih del in instalacijsko-montažnih del, ločeno po posameznih izvajalcih in vrstah del,
 - h) stroški opreme stanovanj
 - i) stroški priključitve objekta na komunalne naprave ločeno po posameznih napravah
 - j) stroški nadzorstva gradnje in stroški za pripravo in realizacijo investicij
 - k) stroški neposredne zunanje ureditve objekta
 - l) stroški izgradnje skupnih zaklonišč
 - m) stroški izgradnje kotlarn, internih razvodov in priključnih postaj stanovanjskih objektov
 - n) stroški za naprave za odlaganje odpadkov
 - o) stroški skupnih prostorov za hišno samoupravo

Gornji elementi so potrebni tako za izhodiščno kot končno ceno stanovanj. Sklep o končni prodajni ceni mora samoupravna stanovanjska skupnost občine dostaviti Zavodu SR Slovenije za cene v roku trideset dni po podpisu.

37. člen

Obseg stroškov pod a) in b) iz 36. člena, ki bremeni m² stanovanjske površine, je opredeljen v investicijskem programu stroškov urejanja stavbnega zemljišča in predstavlja izhodiščno ceno za ta dela na dan izdelave investicijskega programa.

Stroški pod c) do o) iz 36. člena ugotavlja stanovanjska skupnost v postopku pridobitve lokacijske in tehnične dokumentacije za gradnjo stanovanj. Ugotovljeni stroški predstavljajo izhodiščno ceno m² stanovanjske površine.

38. člen

Za posamezne vrste stanovanjskih objektov se upoštevajo dogovorjeni roki po Metodologiji za izračun cen stanovanj, ki so osnova za izračun podražitev v času gradnje objektov in dokončnih projektov in podatkov za urejanje stavbnih zemljišč. Za ugotavljanje podražitev, ki nastajajo v dogovorjenem času izgradnje objekta in v času od sprejetja izhodiščne cene do dogovorjenega roka pričetka graditve se uporabljajo indeksi za obračun razlike v ceni gradbenih storitev izdelanih pri Biroju gradbeništva Slovenije.

39. člen

Končna prodajna cena m² stanovanjske površine se sestoji iz:

- izhodiščne cene ureditve stavbnega zemljišča,
- izhodiščne cene graditve stanovanjskega objekta
- indeksa podražitev pred pričetkom gradnje in v času gradnje,
- eventualni dodatni del po zahtevi stanovanjske skupnosti ali spremenjenih pogojev graditve.

Končno ceno urejanja stavbnih zemljišč določi Komunalna interesna skupnost s soglasjem občinske skupščine.

40. člen

Izhodiščno in končno prodajno ceno stanovanj ugotovi koordinacijski odbor podpisnikov soglasno.

41. člen

Podpisniki so dolžni predložiti skupščini izhodiščno in končno prodajno ceno m² stanovanjske površine po elementih cene skladno z 36. členom tega sporazuma.

42. člen

Podpisniki so sporazumni, da mora biti izhodiščna cena določena pred pričetkom gradnje, končna prodajna cena pa najmanj dva meseca pred rokom dokončanja po letnem terminskem programu gradnje stanovanjskih objektov.

E. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

43. člen

Glede na to, da je vrsto del na pridobivanju in urejanju stavbnih zemljišč in ostalih pripravah in delih že izvršenih, je vsak podpisnik dolžan izdelati poročilo o svojih nalogah in podati finančno poročilo o vseh vloženi sredstvih. Poročilo vseh podpisnikov Operativno vodstvo kompletira in predloži Koordinacijskemu odboru.

44. člen

Podpisniki so soglasni, da ostanejo v veljavi tudi po uveljavitvi tega sporazuma tisti pravni akti, ki so bili sprejeti v zvezi z izgradnjo te soseske, ki so bili sklenjeni pred uveljavitvijo tega sporazuma in niso v neskladju z določili tega sporazuma.

45. člen

V primeru, da pravni akti sprejeti pred uveljavitvijo tega sporazuma niso v skladu z določbami tega sporazuma, se vskladijo v roku, ki ga določijo podpisniki tega sporazuma.

46. člen

Podpisniki so soglasni, da se postopek za spremembe ali dopolnitve tega sporazuma lahko začne na predlog kateregakoli izmed podpisnikov.

Spremembe in dopolnitve tega sporazuma sprejmejo podpisniki po istem postopku kot sporazum.

47. člen

Podpisnik, ki se ne ravna v skladu z določili tega sporazuma ali odstopi od sporazuma v teku njegovega izvajanja, mora poravnati vso eventualno škodo drugim podpisnikom sporazuma, ki bi jim nastale zaradi takega ravnanja.

48. člen

V predhodnem obdobju je nosilec izgradnje stanovanjske soseske MS 12/2 Nove Jarše Samoupravna stanovanjska skupnost Moste-Polje, ko pa se organizirajo pričakovalci stanovanj kot združeni investitorji, pa v celoti prevzamejo posle na svoje ime.

49. člen

Morebitne medsebojne spore bodo podpisniki reševali prvenstveno sporazumno. Če to ne bo mogoče pa preko gospodarskega sodišča v Ljubljani.

50. člen

Ta samoupravni sporazum začne veljati, ko ga podpiše 2/3 dejavnikov tega sporazuma, imenovani v glavi sporazuma. Po uveljavitvi tega samoupravnega sporazuma, ga stanovanjska skupnost uradno objavi v občinskem glasilu.

PODPISNIKI SAMOUPRAVNEGA SPORAZUMA:

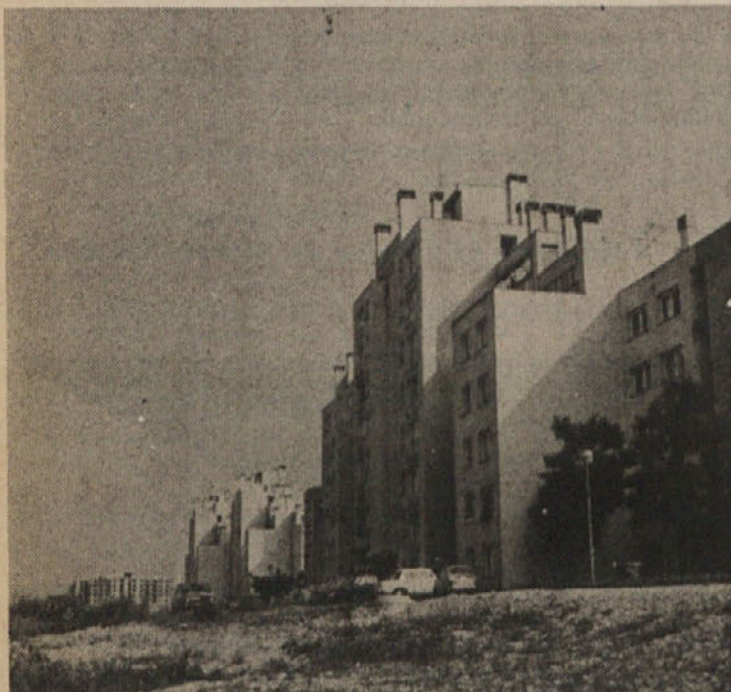
S samoupravnim sporazumom o družbeno usmerjeni izgradnji stanovanjske soseske MS 12/2 Nove Jarše opredeljujejo udeleženci samoupravnega sporazuma samoupravno organiziranost kakor tudi medsebojne pravice in dolžnosti pri izgradnji soseske. V sporazumu je opredeljeno zlasti:

- način sodelovanja in vsklajevanja pri planiranju, pripravi in organizaciji graditve stanovanj, urejanju stavbnega zemljišča in graditvi spremljajočih objektov
- način in pogoji oddaje stavbnega zemljišča
- način in pogoji financiranja urejanja stavbnega zemljišča, graditve stanovanjskih in spremljajočih objektov, komunalnih naprav in priključkov
- način vključevanja bodočih stanovalcev in porabnikov v proces odločanja pri gradnji soseske
- način samoupravnega oz. pogodbenega sporazumevanja med podpisniki tega sporazuma in izvajalci posameznih del
- osnove in merila za oblikovanje izhodiščnih in končnih prodajnih cen stanovanj ter stroškov urejanja stavbnega zemljišča in osnove oblikovanja cen spremljajočih objektov.

Pripomnimo naj, da bo gradnja stanovanjske soseske MS 12/2 Nove Jarše potekala na območju dveh občin, da predloženi sporazum zajema gradnjo soseske na območju naše občine s temi posebnostmi.

Osnutek samoupravnega sporazuma je bil posredovan vsem udeležencem sporazuma ter ostalim dejavnikom (krajevni skupnosti Nove Jarše, družbenopolitičnim organizacijam in skupnostim) na katerega so dali svoje pripombe.

Izvršilni odbor stanovanjske skupnosti je samoupravni sporazum obravnaval na svoji seji dne 27. 11. 1978 ter ga predlaga skupščini v sprejem.



Na podlagi določil Družbenega dogovora o oblikovanju cen v stanovanjski graditvi v SR Sloveniji (Ur. list SRS št. 8/78), Družbenega dogovora o sodelovanju pri gradnji stanovanjskih sosesk na območju ljubljanskih občin (Ur. list SRS št. 27/76), Zakona o stanovanjskih zadrugah (Ur. list SRS št. 37/74) in zaključkov, ki jih je sprejemal VIII. kongres ZKS v zvezi s pospeševanjem zadrugištva sklenejo udeleženci:

1. Izvršni svet skupščine občine Ljubljana Moste-Polje
2. Občinski svet zveze sindikatov Ljubljana Moste-Polje
3. Zavod za družbeni razvoj Ljubljana
4. Krajevna skupnost Zadobrava-Sneberje
5. Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje
6. Samoupravno organizirani kupci v sklopu Stanovanjske zadruge „Sneberje in Zalog 78“ z o.sol.o.
7. Območne samoupravne skupnosti:
 - 7.1. Interesna skupnost za PTT promet Ljubljana
 - 7.2. Interesna skupnost za preskrbovalno območje Elektro Ljubljana
8. Zveza komunalnih skupnosti Ljubljana
9. Samoupravna komunalno interesna skupnost občine Ljubljana Moste-Polje
10. Samoupravna interesna skupnost za 10-letni razvoj cestnega omrežja Ljubljana
11. Samoupravne interesne skupnosti družbenih dejavnosti:
 - 11.1 Samoupravna interesna skupnost za otroško varstvo občine Ljubljana Moste-Polje
 - 11.2 Samoupravna interesna skupnost za vzgojo in izobraževanje občine Ljubljana Moste-Polje
 - 11.3 Samoupravna interesna skupnost za zdravstvo občine Ljubljana Moste-Polje
12. Samoupravna interesna skupnost za preskrbo mesta Ljubljana
13. Izvajalne organizacije združenega dela:
 - 13.1 Graditelj soseske
 - 13.2 Projektant
 - 13.3 „Soseska“ – podjetje za urejanje stavbenih zemljišč Ljubljana
 - 13.4 IPK Ljubljana
 - 13.5 Komunalno podjetje Ljubljana
 - 13.6 Podjetje za PTT promet Ljubljana
 - 13.7 Podjetje za distribucijo električne energije, TOZD Elektro Ljubljana-mesto
 - 13.8 Ljubljanska banka, Stanovanjska in komunalna banka Ljubljana – Delovna skupnost.

SAMOUPRAVNI SPORAZUM

o družbeno organizirani izgradnji stanovanjske soseske MS 103/1 in MS 103/2 Sneberje

A. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Udeleženci samoupravnega sporazuma pristopajo k izgradnji stanovanjskih vrstnih hiš v kareju MS 103/1 in MS 103/2 Sneberje, ki sta obdelana z zazidalnim načrtom (projektant Viktor Pust, dipl. ing. arh.) sprejetim z Odlokom o sprejetju zazidalnega načrta za zazidalni otok MS 103/1 in MS 103/2 Sneberje (Ur. list SRS št. 28/72), sklepom o sprejetju izvedbene dokumentacije za območje zazidalnih otokov MS 103/1 in MS 103/2 (ur. list SRS št. 23/73) in z odlokom o spremembi in dopolnitvi odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje zazidalnega otoka MS 103/1 in Sneberje za spremembo prometnega režima (Ur. list SRS št. 2/78).

Udeleženci s tem sporazumom opredeljujejo:

- 1.1 Samoupravno organiziranost pri gradnji soseske
- 1.2 Medsebojne pravice in dolžnosti pri gradnji soseske
- 1.3 Osnove in merila za oblikovanje cen, z namenom, da se zagotovi optimalni učinek pri projektiranju, planiranju, financiranju in organiziranju izgradnje hiš, komunalnem opremljanju stavbnega zemljišča in izgradnji spremljajočih objektov.

2. člen

- 2.1. Podpisniki ugotavljajo, da je bil zazidalni načrt potrjen in zemljišče v pretežni meri pridobljeno s strani „Soseske“ – podjetja za urejanje stavbnega zemljišča Ljubljana.
- 2.2. Do sedaj vložena sredstva v opremo zemljišča v kareju I. in II.:

– priprava	580.000
– odkup zemljišča	1.253.300
– fekalna kanalizacija	4.144.533,50
– vodovod	879.834,70
– TP z elektr. omrežjem	654.338,80
– telefonsko omrežje	157.186,20
– ceste in poti	1.692.519,25
– cestna razsvetljava	165.266,85
– zelenice	146.896,60

Skupaj: 9.673.575,90

- 2.3. Do sedaj poravnani prispevki investitorjev že zgrajenih objektov znašajo:

	4.491.612
--	-----------

- 2.4. Podpisniki so sporazumni, da bodo sklenili dodatek k temu sporazumu v katerem bodo specificirana še potrebna sredstva za dokončanje komunalne opreme zemljišča kakor tudi še za odškodnine, stroške dokumentacije in poslovne stroške. Ta izračun je dolžna podati „Soseska“ – podjetje za urejanje stavbnega zemljišča do pridobitve lokacijskega dovoljenja.

- 2.5. Podpisniki so sporazumni, da je bila izgradnja komunalnih naprav pričeta pred uveljavitvijo Družbenega dogovora o oblikovanju cen v stanovanjski graditvi SRS (Ur. list št. 8/78) in da vsled tega ni mogoče prenašati stroškov na individualne komunalne naprave sekundarnega pomena retroaktivno v breme Komunalne skupnosti, temveč, da je ta del stroškov sestavni del cene, ki obremenjuje netto površine.

- 2.6. Udeleženci ugotavljajo, da je po programnih zasnovah predvidena površina objektov, ki služi za izračun povprečnih stroškov urejanja, naslednja:

- vrstne hiše tip R/3.60 $14x = m^2$
 - vrstne hiše tip R/5.10 $25x = m^2$
 - vrstne hiše tip R/5.40 $8x = m^2$
 - trgovina in prostori krajevne skupnosti $= m^2$
 - vrtec $= m^2$
- Skupaj:

- 2.7. Udeleženci ugotavljajo, da je osnova za sklepanje sporazuma:
 - zazidalni načrt soseske MS 103/1 in MS 103/2 potrjen, kot je že ugotovljeno v 1. členu te pogodbe
 - družbeni načrt občine Ljubljana Moste-Polje in srednje-ročni plan stanovanjske graditve v občini Ljubljana Moste-Polje
 - statut stanovanjske zadruga „Sneberje in Zalog 78“ z o.sol.o.

3. člen

Podpisniki so sporazumni, da je zadruga v trenutku sklepanja sporazuma le delno finančno usposobljena in da bo usposobitev združnikov izvedena na dva načina:

- 3.1. na eni strani bo Ljubljanska banka – Stanovanjska in komunalna banka Ljubljana finančno usposobila kupce – zadržnike, kar izvede postopno do pridobitve gradbenega dovoljenja in na osnovi meril in pogojev za pridobivanje stanovanjskih in bančnih kreditov.
- 3.2. na drugi strani pa bo v času priprav na investicijo dodeljevala kredite izvajalnim organizacijam združenega dela („Soseska“ graditelj).

4. člen

Kolikor zadruga ne bo kompletno finančno usposobljena in bi to oviralo zadruzi pridobitev statusa združenega usposobljenega investitorja ter s tem tudi zavlačevala pričetek same gradnje, so podpisniki sporazumni, da pridobi gradbeno dovoljenje graditelj

kot graditelj za tržišče. Zadruga pa v tem primeru sklepa v imenu vsakega združnika in za njegov račun. Kupoprodajno pogodbo za stanovanjski objekt zgrajen najmanj do IV. gradbene industrijske faze.

5. člen

- 5.1 Podpisniki bodo zagotovili, da bo urejanje stavbnega zemljišča, komunalnih naprav in vodov ter gradnja objektov vsklajena z dinamiko izgradnje stanovanjskih enot.
- 5.2 Podpisniki zagotavljajo, da bodo vskladili terminske plane priprav in opreme zemljišča ter izgradnjo spremljajočih objektov z dinamiko izgradnje stanovanjskih enot, ter s tem zagotovili nemoten potek gradnje kakor tudi normalne pogoje bivanja v soseski že med gradnjo zlasti pa po njenem zaključku, ko mora soseska biti zgrajena v celoti z vsemi spremljajočimi objekti.

B. SAMOUPRAVNA ORGANIZIRANOST DEJAVNI-KOV PRI GRADNJI STANOVANJSKE SOSESKE MS 103/2 in MS 103/1 SNEBERJE

6. člen

Družbeni dejavniki, ki usmerjajo in povezujejo osnovne interese pri izgradnji stanovanjske soseske, so:

- 6.1 Izvršni svet skupščine občine Ljubljana Moste-Polje
- 6.2 Občinski svet zveze sindikatov Ljubljana Moste-Polje
- 6.3 Zavod za družbeni razvoj Ljubljana
- 6.4 Krajevna skupnost Zadobrova-Sneberje
- 6.5 Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje.

7. člen

Samoupravna stanovanjska interesna skupnost občine Ljubljana Moste-Polje je nosilec interesov v izgradnji kompletne soseske in povezuje delo z družbenimi dejavniki in samoupravnimi interesnimi skupnostmi, ki nastopajo pri izgradnji soseske za svoje interesno področje ter z združenim delom.

Poleg stanovanjske zadruga „Sneberje in Zalog 78“ z o. sol. o. se vključujejo kot investitorji v izgradnjo soseske naslednje samoupravne interesne skupnosti:

- Zveza komunalnih skupnosti Ljubljana
- Samoupravna komunalna interesna skupnost občine Ljubljana Moste-Polje
- Samoupravna interesna skupnost za 10-letni razvoj cestnega omrežja Ljubljana
- Območna samoupravna skupnost za PTT promet Ljubljana
- Območna samoupravna skupnost za distribucijo električne energije
- Samoupravna interesna skupnost za otroško varstvo.

8. člen

- 8.1 Samoupravna interesna skupnost za vzgojo in izobraževanje občine Ljubljana Moste-Polje ugotavlja, da za pokrivanje svojih družbenih obveznosti za novo naselje ne potrebuje dodatnih kapacitet, ker so le-te predvidene skladno s programi v sosednjih soseskah. S to ugotovitvijo so sporazumni vsi podpisniki sporazuma.

- 8.2 Samoupravna interesna skupnost za zdravstveno varstvo občine Ljubljana Moste-Polje ugotavlja, da za pokrivanje svojih družbenih obveznosti za novo naselje ne potrebuje dodatnih kapacitet in da so te zadostne po programih v sosednjih soseskah. S to ugotovitvijo so sporazumni vsi podpisniki samoupravnega sporazuma.

- 8.3 Samoupravna interesna skupnost za preskrbo mesta je usmerjevalec in animator organizacij osnovne preskrbe in organizator za vključitev najustreznejšega investitorja – trgovinske organizacije združenega dela.

9. člen

Izvajalci v družbeno organizirani izgradnji soseske so:

- 9.1 Graditelj soseske:
- 9.2 Projektantska organizacija združenega dela:
- 9.3 „Soseska“ – podjetje za urejanje stavbnih zemljišč Ljubljana

- 9.4 Zavod za družbeni razvoj Ljubljana
- 9.5 IPK Ljubljana
- 9.6 Komunalno podjetje Ljubljana
- 9.7 Podjetje za PTT promet Ljubljana
- 9.8 Podjetje za distribucijo električne energije, TOZD Elektro Ljubljana
- 9.9 Ljubljanska banka – Stanovanjsko komunalna banka Ljubljana – Delovna skupnost

10. člen

Osrednji organ podpisnikov po tem sporazumu je koordinacijski odbor, ki ga sestavljajo delegati vseh podpisnikov tega sporazuma. Koordinacijski odbor je odgovoren za izvajanje in koordinacijo pri izvrševanju nalog iz tega sporazuma.

11. člen

- Koordinacijski odbor ima naslednje pristojnosti:
- vsklajuje interese podpisnikov pri gradnji sosesk
 - sprejema programe in plane izgradnje (generalni terminski plan izgradnje)
 - obravnava problematiko cen za stanovanjske in spremljajoče objekte kakor tudi stroške za pripravo in urejanje zemljišča ter komunalnih naprav
 - obravnava in verificira finančne načrte za izgradnjo in sprejema ustrezne ukrepe za realizacijo
 - odloča o predlogih, ki jih dajejo podpisniki
 - obravnava vsa pomembnejša vprašanja v zvezi z izgradnjo soseske
 - preizkus investicijskega programa na osnovi zazidalnega načrta
 - vskladitev terminskih planov v cilju doseganja izhodišč za generalni terminski plan
 - spremlja in koordinira realizacijo po terminskem planu
 - odloča o predlaganih projektnih rešitvah skupnega pomena
 - obravnava izhodiščne in končne cene stanovanj
 - odloča o predlogih, ki jih dajejo podpisniki preko operativnega vodstva ali neposredno v koordinaciji
 - zastopa podpisnike pred sredstvi javnega obveščanja
 - obravnava vsa druga vprašanja, ki po svoji naravi sodijo v pristojnost vseh podpisnikov.

12. člen

Sklepi sprejeti na koordinacijskem odboru so obvezni za vse podpisnike.

13. člen

- 13.1 Na svoji prvi seji izvoli koordinacijski odbor predsednika in namestnika
- 13.2 Seje odbora sklicuje predsednik ali namestnik po lastni presoji in potrebi, na predlog operativnega vodstva ali na pisno zahtevo posameznega predstavnika podpisnika sporazuma.
- 13.3 Koordinacijski odbor veljavno sklepa, če je prisotna več kot polovica članov odbora. Obvezno pa mora biti prisoten delegat podpisnika o čigar obveznostih in pravicah odbor sklepa. Sklepi odbora so veljavni, če so sprejeti z večino glasov vseh članov. Stroški za strokovna opravila, za koordinacijski odbor gredo v breme investitorskih stroškov za gradnjo soseske.

14. člen

Koordinacijski odbor lahko po potrebi formira strokovne komisije.

15. člen

Za operativno vodenje gradnje in priprav t. j. za neposredno koordinacijo dela v realizaciji, se imenuje operativno-tehnično vodstvo. V operativno-tehnično vodstvo imenujejo svoje predstavnike:

- 15.1 Stanovanjska zadruga „Sneberje in Zalog 78“ z o. sol. o.
- 15.2 Projektantska organizacija združenega dela:
- 15.3 „Soseska“ – podjetje za urejanje stavbnih zemljišč Ljubljana
- 15.4 Zavod za družbeni razvoj Ljubljana – lokacijski oddelek
- 15.5 Ljubljanska banka – stanovanjska in komunalna banka – Delovna skupnost

- 15.6 Graditelj soseske:

16. člen

- Naloge operativno-tehničnega vodstva so:
- organiziranje, vsklajevanje in preverjanje operativnega planiranja priprav in graditve soseske
 - strokovna revizija vseh pomembnih tehničnih ekonomskih, organizacijskih in pravnih dokumentov v zvezi s pripravo in realizacijo soseske
 - priprava predlogov za ukrepe in odločanje koordinacijskega odbora v zvezi z operativnim izvajanjem v realizaciji
 - ovrednotenje predlogov podpisnikov in predlaganje v odločanje koordinacijskemu odboru
 - redno poročanje koordinacijskemu odboru o vseh pomembnih problemih pri izgradnji soseske.

17. člen

- 17.1 Operativno-tehnično vodstvo vodi predstavnik Stanovanjske zadruge „Sneberje in Zalog 78“ z o. sol. o.
- 17.2 Operativno-tehnično vodstvo je za svoje delo odgovorno koordinacijskemu odboru.

C. MEDSEBOJNE PRAVICE IN OBVEZNOSTI PODPISNIKOV

I. Družbeni dejavniki

18. člen

- 18.1 Izvršni svet skupščine občine Ljubljana Moste-Polje
 - vzpodbuja sklepanje samoupravnih sporazumov v družbeno usmerjeni izgradnji stanovanjske soseske
 - zagotavlja pridobivanje stavbnega zemljišča v družbeni lastnini in ga izroča za gradnjo „Soseski“
 - koordinira vsklajevanje planov posameznih podpisnikov s področja družbenih dejavnosti
 - skrbi za hitre upravne postopke ter da organi pravočasno organizirajo ogled in strokovne komisije
 - zagotavlja uresničevanje tega sporazuma tako, da v svoje družbene plane razvoja občine vnaša elemente tega sporazuma
 - ažurno obravnava spremembe zazidalnih načrtov in predlaga spremembe zazidalnega načrta
 - skrbi, da se soseske izgrajujejo po potrjeni urbanistični dokumentaciji
 - najmanj 1-krat letno obravnava poročilo skupščine podpisnikov in sprejema ukrepe iz svoje pristojnosti, ki omogočajo oziroma spodbujajo realizacijo tega sporazuma
 - predlaga občinski skupščini izdajo soglasja k stroškom urejanja stavbnega zemljišča
 - zagotovi financiranje geološke, geomehanske in mikro-seizmične raziskave in izdelavo temeljnih topografskih načrtov in parcelacijskega načrta zemljišč v soseski
 - vzpodbuja in zagotavlja vključevanje investitorjev spremljajočih objektov v kompleksno izgradnjo stanovanjske soseske
 - v smislu zakonskih določil potrjuje minimalne odmike od zazidalnega načrta
 - opravlja druge naloge iz svoje pristojnosti.
- 18.2 Občinski svet zveze sindikatov
 - zavzemal se bo za izpolnjevanje tega sporazuma ter za javnost in realnost cene izgradnje stanovanj in urejanja stavbnega zemljišča
 - pospeševal bo uveljavljanje dohodkovnih odnosov med organizacijami združenega dela, ki neposredno ali posredno sodelujejo v procesu graditve soseske
 - aktivno bo sodeloval pri dogovarjanju med uporabniki in izvajalci pri gradnji soseske.
- 18.3 Zavod za družbeni razvoj Ljubljana
 - skrbi, da so urbanistične in lokacijske rešitve vsklajene z načeli sodobne in racionalne gradnje
 - izdeluje spremembe in dopolnitve potrjenega zazidalnega načrta, ki so potrebni zaradi možnosti realizacije racionalne izvedbe
 - skrbi, za hiter postopek pridobitve lokacijske dokumentacije.
- 18.4 Krajevna skupnost Zadobrava–Sneberje

- je nosilec izdelave programa in plana izgradnje objektov, ki so potrebni za delovanje krajevne skupnosti
- sodeluje pri vseh področjih programiranja gradnje stanovanjskih enot in spremljajočih objektov
- je nosilec razprav o izgradnji soseske med občani in posreduje koordinacijskemu odboru pripombe in usklajene predloge občanov
- je nosilec pridobitve tehnične dokumentacije, upravnih dovoljenj in izgradnje objektov, ki so potrebni za delovanje krajevne skupnosti
- skrbi za financiranje objektov in površin namenjenih za osnovno dejavnost služb krajevne skupnosti
- organizira konstituiranje ali vzdrževanje javne površine v okviru njene pristojnosti ali dogovorno ureja to s stanovanjsko zadrugo, ki ob zaključku gradnje dobi novo obliko hišne samouprave v naselju.

18.5 Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje

- je nosilec priprav družbeno organizirane stanovanjske gradnje individualnih hiš z nalogo vzpostavitve evidence potreb po novih stanovanjskih enotah.
- je nosilec dolgoročnega, srednjeročnega in letnega planiranja izgradnje stanovanj, v občini in nosilec vsklajevanja z ostalimi občinami v Ljubljani
- je nosilec organiziranega vključevanja zadruženikov v času priprav in izgradnje stanovanj
- je nosilec samoupravnega dogovarjanja pri sprejemanju izhodiščnih in končnih prodajnih cen stanovanjskih enot
- je organizator združevanja vseh sredstev za stanovanjsko gradnjo ter pridobivanje in vnaprejšjega angažiranja lastnih sredstev občanov, bančnih kreditov in obratnih sredstev proizvajalcev stanovanjskih enot.
- je nosilec postopka izbora proizvajalcev stanovanj v soseski
- skrbi za javnost cen in obveščanje Zavoda za cene SRS, o izhodiščnih in končnih prodajnih cenah stanovanj
- je nosilec interesov in izgradnje kompleksne soseske stanovanj in povezuje delo z družbenimi dejavniki in samoupravnimi interesnimi skupnostmi, ki nastopajo kot nosilci investicij pri gradnji soseske
- je nosilec združevanja družbenih in zasebnih soinvestitorjev stanovanj ter njihovega finančnega usposabljanja.

19. člen

19.1 Zveza komunalnih skupnosti Ljubljana

- je nosilec programa izgradnje in financiranja za zagotavljanje virov in primarnih vodov individualne oskrbe za potrebe soseske
- je nosilec koordinacije z organi združenega dela, ki opravljajo komunalno dejavnost posebnega družbenega pomena

19.2 Samoupravna komunalna interesna skupnost Ljubljana Moste-Polje

- je nosilec srednjeročnega planiranja in letnega programiranja urejanja stavbnega zemljišča in izdelave investicijskega programa za urejanje stavbnega zemljišča
- je nosilec urejanja stavbnega zemljišča na podlagi zidalnega načrta
- je nosilec koordinacije z organizacijami združenega dela, ki opravljajo komunalno dejavnost posebnega družbenega pomena v cilju planske realizacije ureditve stavbnega zemljišča in zagotovitve finančnih sredstev
- je nosilec financiranja ureditve stavbnega zemljišča za sekundarne komunalne naprave skupne porabe
- je nosilec samoupravnega sporazumevanja z združenim delom o zagotavljanju finančnih sredstev za izgradnjo primarnih in sekundarnih komunalnih objektov in naprav individualne rabe
- sodeluje v procesu samoupravnega dogovarjanja o izhodiščnih in prodajnih cenah stanovanj, zlasti za tisti del cene, ki vključuje stroške urejanja stavbnega zemljišča v smislu družbenega dogovora o oblikovanju cen v SRS
- zagotavlja sredstva za vzdrževanje skupnih površin in prevzema v vzdrževanje in zagotavlja sredstva za tiste komunalne naprave, ki segajo v njeno pristojnost

- potrjuje izračun stroškov urejanja zemljišč in določa delež, ki so ga dolžni investitorji plačati k stroškom za urejanje zemljišča v soglasju s Skupščino občine Moste-Polje in skladno z določili tega sporazuma.

19.3 Stanovanjska zadruga „Sneberje in Zalog 78“ z o.sol.o.

- opravlja strokovno-tehnična in druga opravila za zadruženike
- sklene z graditeljem posebno pogodbo o medsebojnih pravicah in obveznostih v skladu z določili pogodbe o stanovanjski hiši v okviru zadruge
- organizira in vodi operativno tehnično vodstvo pri gradnji soseske
- opravlja strokovna dela v zvezi z organiziranjem in združevanjem investitorjev stanovanj
- vsklajene in ovrednotene programe in plane predlaga skupščini podpisnikov v verifikacijo
- organizira in opravlja tehnični nadzor s posebnim poudarkom na dogovorjeno kvaliteto ter nad roki gradnje objektov po potrjeni in verificirani tehnični dokumentaciji v skladu z veljavnimi predpisi
- sodeluje pri tehničnem prevzemu in pri drugih strokovnih ogledih objektov
- je nosilec izdelave vseh planov zadruge
- sodeluje pri primopredaji objektov zadruženikom
- skrbi, da bo izvajalec opravil pregled objektov pred iztekom garancijske dobe in da bo odpravil napake v garancijski dobi po tem sporazumu
- opravlja druge naloge pri gradnji soseske, za katere jo pooblasti SSS in so v njeni pristojnosti.

19.4 Območne samoupravne skupnosti

19.4.1 Interesna skupnost za PTT promet Ljubljana

19.4.2 Interesna skupnost za preskrbovalno območje Elektro Ljubljana

- so nosilke srednjeročnega planiranja in letnega programiranja razvoja in izgradnje objektov in naprav s svojega področja dela
- zagotavljajo finančna sredstva za gradnjo komunalnih objektov in naprav individualne rabe v soseski z območja svojega delovanja in s tem zagotavljajo realizacijo.

19.5 Samoupravne interesne skupnosti družbenih dejavnosti

19.5.1 Samoupravna interesna skupnost za otroško varstvo

- so nosilke planiranja izgradnje objektov družbenih dejavnosti
- se vključujejo s svojimi plani v plan izgradnje stanovanjske soseske, skladno s potrebami novih stanovalcev
- od pooblaščenice organizacije za urejanje zemljišč pridobivajo dokaz o pravici razpolaganja z zemljiščem in so nosilke pridobitve tehnične dokumentacije, upravnih dovoljenj in izgradnje objektov, ki so potrebni za njihovo delovanje
- so nosilke pridobivanja finančnih sredstev za realizacijo svojih planov
- organizirajo strokovni nadzor pri izgradnji objektov družbenih dejavnosti, vsaka na svojem področju
- prevzemajo svoje objekte v upravljanje in vzdrževanje.

19.6 Samoupravna interesna skupnost za gradnjo cest Ljubljana

- je nosilka formiranja in izgradnje rekonstrukcije Šmartinske ceste, ki je vključena v 10-letni razvoj celotnega omrežja
- je organizator, investitor in vodi strokovni nadzor nad gradnjo ceste.

19.7 Samoupravna interesna skupnost za preskrbo mesta

- je organizator vključevanja OZD trgovinske in gostinske dejavnosti za izgradnjo objekta zgrajenega za osnovno preskrbo.

20. člen

III. Izvajalci pri gradnji soseske

20.1 Graditelj stanovanj:

- zagotavlja vse potrebne zmogljivosti za realizacijo planov stanovanjske izgradnje v skladu s plani stanovanjske zadruge z obveznostjo samoupravnega spora-

- zumevanja in dohodkovnega povezovanja z organizacijo združenega dela za projektiranje stanovanj pridobiva lokacijsko dokumentacijo, vsa potrebna soglasja in ateste za izgradnjo objektov
 - organizira izdelavo investicijsko-tehnične dokumentacije za stanovanjske objekte
 - opravlja vse finančne posle v zvezi z bančnimi krediti in drugimi finančnimi instrumenti in vodi ustrezno knjigovodsko evidenco sredstev
 - izdeluje začasne in končne obračune objektov
 - se obvezuje, da glede na zagotovljen obseg in kontinuiteto graditve stanovanj stalno deluje v smeri racionalizacije postopkov graditve in organizacije dela ter z vključevanjem dosežkov razvoja teži k zniževanju cen stanovanj
 - sodeluje pri izdelavi investicijsko-tehnične dokumentacije za gradnjo komunalnih naprav kot konsultant
 - realizira pri projektiranju in graditvi vse preverjene racionalizacije s posebnim poudarkom na kvaliteti gradnje, v tej zvezi poskrbi na željo ostalih podpisnikov tudi dodatne ateste izvedbenih del
 - izdeluje predloge za sporazumno določanje izhodiščnih in končnih prodajnih cen za stanovanjske objekte
 - organizira ogled stanja zgrajenega objekta ali posameznih elementov med gradnjo, ter obvezno ob primopredaji in 15 dni pred potekom garancijske dobe organizira pravočasno in kvalitetno odpravo pomanjkljivosti ugotovljene v primeru odklonitve primopredaje in v garancijskem roku na lastne stroške za tiste pomanjkljivosti, ki jih je v skladu s predpisi dolžan odpraviti
 - pripravi predlog organizacije odpravljanja ugotovljenih pomanjkljivosti pri prevzemu stanovanj nastalih v garancijski dobi. Predlog mora vsebovati način in kraj zbiranja reklamacij in način odprave napak. V ta namen organizira za čas garancijske dobe posebno službo na gradbišču
 - lastnik stanovanjske enote lahko odpravi napake na stanovanju na stroške izvajalca, če mu ta v dogovorjenem roku teh napak ne odpravi
 - izstavi kupcem stanovanjskih enot garancijske liste vključno s 3 izvodi kompletne projektne dokumentacije. Garancijski list mora vsebovati navodila za uporabo in eksploatacijo stanovanj in objektov, katerega mora verficirati koordinacijski odbor
 - organizira v okviru svojih strokovnih služb enotno vodstvo gradbišča
 - skrbi za vsa geodetska dela pri gradnji objekta
 - opravlja druge naloge, ki sodijo v pristojnost izvajalca, če niso s tem sporazumom ali posebnim sklepom koordinacijskega odbora podpisnikov naložene drugemu podpiše z zadrugo posebno pogodbo o medsebojnih pravicah in obveznostih v skladu s pogodbo o izgradnji stanovanjskih hiš v okvirju zadruge
 - izdelava detajlni letni terminski program gradnje stanovanjskih objektov, ki mora biti vsklajen z letnim programom urejanja stavbnega zemljišča in letnim programom izgradnje stanovanj stanovanjske skupnosti
 - pridobi potrebna soglasja za komisijski ogled in pridobitev uporabnega dovoljenja ter izvede primopredajo stanovanjskih objektov, nadaljnjo obdelavo in uporabo
 - nosi odgovornost za kvaliteto izvršenih del za čas terjanja dogovorjenih garancijskih rokov za vsa dela na stanovanjskem objektu
 - v času gradnje soseske zagotavlja ustrezne pogoje bivanja, prehrane, kulture, rekreacije in varstva pri delu delavcev v skladu s samoupravnim sporazumom o minimalnih standardih pri urejanju delovnih nalog in življenjskih pogojev gradbenih delavcev
 - zavaruje pri zavarovalni skupnosti v skladu s predpisi objekte v času gradnje vse do roka, ki je naveden v zapisniku o primopredaji.
- 20.2 „Soseska“ – podjetje za urejanje stavbnih zemljišč
- pridobiva in oddaja zemljišče po pooblastilu občine Ljubljana Moste-Polje
 - pripravlja in opremlja zemljišča za gradnjo v skladu z

- zakonom o opravljanju in razpolaganju s stavbnimi zemljišči
 - organizira izdelavo in potrjevanje urbanistične dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo
 - organizira izdelavo investicijsko-tehnične dokumentacije za komunalno opremo in ureditev zemljišča za izgradnjo sekundarnih komunalnih naprav kolektivne in individualne potrošnje v skladu z veljavno zakonodajo. Za vire in primarno omrežje pa v dogovoru z organizacijami, ki opravljajo komunalno dejavnost posebnega družbenega pomena
 - zagotovi pravočasno in kvalitetno komunalno opremo in ureditev zemljišča za gradnjo soseske, kar je v tistem delu stroškov, ki bremenijo objekt, za vse ostalo pa je organizator del z dejavniki, ki so dolžni komunalne naprave financirati v skladu s predpisi
 - pridobiva lokacijske dokumentacije, vsa potrebna soglasja in ateste, dovoljenja za gradnjo in uporabo za pripravo in opremo zemljišč in komunalne naprave individualne rabe za sekundarno omrežje. Za vire in primarno omrežje pa v dogovoru z organizacijami, ki opravljajo komunalno dejavnost posebnega družbenega pomena
 - izdeluje globalne in detajlne plane priprave in opremljevanja zemljišč in jih prilagaja dejavnikom vsklajeno z ostalimi plani
 - izvaja strokovni in finančni nadzor pri pripravi in opremljenju zemljišča
 - pripravlja gradivo za uvedbo razlastitvenega postopka in vodi druge premoženjsko-pravne posle pri pridobivanju stavbnih zemljišč vključno z zemljiško knjižnimi prenosmi
 - pripravlja predloge o višini odškodnine za oddano zemljišče
 - pripravlja izračun stroškov urejanja stavbenih zemljišč in predlog sorazmernega dela stroškov, ki ga je dolžan plačati investitor posameznih objektov v soseski skladno z zakonom in predlaga v potrditev Komunalni interesni skupnosti po predhodni razpravi na odboru podpisnikov tega sporazuma
 - organizira izdelavo investicijsko-tehnične dokumentacije za komunalno opremo in ureditev zemljišča za izgradnjo sekundarnih komunalnih naprav kolektivne in individualne potrošnje v skladu z veljavno zakonodajo. Za vire in primarno omrežje pa v dogovoru z organizacijami, ki opravljajo komunalno dejavnost posebnega družbenega pomena
 - sodeluje pri izdelavi tistega dela programa za sosesko, ki se nanaša na pridobitev, pripravo, komunalno opremo in ureditev zemljišča
 - koordinira delo komunalnih delovnih organizacij in drugih izvajalcev pri komunalni opremljenju in ureditvi zemljišča za sosesko za katero opravlja investitorske posle
 - izdelava usklajeni zbirni projekt komunalnih naprav
 - skrbi za pravočasen posnetek in oris dejanskega stanja zgrajenih komunalnih naprav in jih daje komunalnim organizacijam za njihovo uporabo
 - opravlja druge naloge pri gradnji soseske, ki sodijo v pristojnost organizacije za urejanje in oddajanje stavbnih zemljišč
 - skrbi za pravočasno in kvalitetno realizacijo vseh nalog.
- 20.3 Zavod za družbeni razvoj Ljubljana – TOZD urbanizem
- sodeluje s projektanti projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja v smislu realizacije urbanističnih konceptov
 - s področja svojih zadolžitvev opravi dela pri programiranju izvedbe urbanistične dokumentacije, izdelavi lokacijske dokumentacije in vsa geodetska dela
 - sodeluje v operativnem vodstvu in koordinacijskem odboru.
- 20.4 IPK Ljubljana
- izdeluje programe za izgradnjo virov in primarnega omrežja za oskrbo soseske z vodo, kanalizacijo in plinovodnim omrežjem
 - organizira izdelavo investicijsko-tehnične dokumentacije, lokacijske dokumentacije in pridobitev upravno-

pravnih dovoljenj za izgradnjo virov in primarnega omrežja, za katere tega ne organizira „Soseska“ opravlja strokovne posle v zvezi s financiranjem izgradnje virov in primarnih komunalnih naprav po pooblastilu Zveze in občinske komunalne skupnosti.

- 20.5 Komunalno podjetje Ljubljana
- projektira kolektivne komunalne naprave, ki so mu oddane
 - gradi kolektivne komunalne naprave, katere izgradnja mu je poverjena
 - zgrajene kolektivne komunalne naprave prevzame v vzdrževanje.
- 20.6 Podjetje za PTT promet
- zagotavlja vire za nemoteno oskrbo soseske s PTT napravami
 - je nosilec planiranja za svojo dejavnost usklajeno z ostalimi plani in programi soseske
 - organizira izdelavo investicijsko-tehnične dokumentacije, lokacijske dokumentacije in upravnih dovoljenj za objekte, za katere ne organizira „Soseska“
 - financira in organizira izgradnjo primarnih in sekundarnih PTT objektov in naprav.
- 20.7 Podjetje za distribucijo električne energije – TOZD Elektro Ljubljana – mesto
- zagotavlja zadostne vire za nemoteno oskrbo soseske z električno energijo
 - je nosilec planiranja za svojo dejavnost usklajeno z ostalimi plani in programi soseske
 - organizira izdelavo investicijsko-tehnične dokumentacije, lokacijske dokumentacije in upravnih dovoljenj, za katere tega ne organizira „Soseska“
 - financira in organizira izgradnjo primarnih in sekundarnih objektov in naprav električnega omrežja.
- 20.8 Ljubljanska banka – Stanovanjsko komunalna banka
- opravlja finančno tehnična opravila v zvezi z združenjem sredstev za stanovanjsko graditev
 - sodeluje z drugimi podpisniki tega sporazuma pri izdelavi investicijskih elaboratov za vsklajeno izgradnjo celovite soseske in zagotavlja investitorjem finančna sredstva v skladu z dinamiko izgradnje.

23. člen

Stroški komunalnega opremljanja stavbnega zemljišča so sestavni del investicijskega programa pri urejanju stavbnega zemljišča soseske in bremenijo:

- investitorja stanovanjskih objektov in objektov družbenega standarda s sorazmernim deležem stroškov komunalnih objektov in naprav skupne rabe sekundarnega značaja in sorazmernim deležem stroškov komunalnih objektov individualne rabe sekundarnega pomena
- investitorja spremljajočih objektov v soseski s sorazmernim deležem stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča, omrežja komunalnih objektov in naprav primarnega in sekundarnega pomena individualne in skupne rabe.

24. člen

Cena m² stanovanja se oblikuje v smislu določil Družbenega dogovora o oblikovanju cen stanovanjske graditve v SRS. Elaborat o oblikovanju cene vsebuje naslednje obvezne elemente:

1. nosilec investitorstva soseske oziroma objekta
2. lokacija in naziv soseske oziroma objekta
3. etažnost objektov
4. tehnologija graditve
5. dejanski rok pričetka graditve (ne samo datum, ko je bila formirana izhodiščna cena)
6. vrsta in število stanovanj v objektu in soseski
7. končni – skupni faktor uporabljene metodologije za izračun vrednosti stanovanj
8. struktura in višina cene po vseh elementih 11. člena dogovora:
 - a) odškodnina za zemljišče ter nasade, naprave in objekte na njem in nadomestne objekte in stanovanja
 - b) delež stroškov zazidalnega načrta, ki odpade na stanovanjske objekte
 - c) stroški lokacijske dokumentacije
 - d) stroški za izdelavo in odobritev tehnične dokumentacije (gradbenega objekta), v odvisnosti od racionalnosti projekta in števila ponovitev
 - e) stroški za pripravljala dela (odpiranja in odstranitev gradbišča) na osnovi načrta organizacije gradbišča in gradnje
 - f) stroški za posebna zemeljska dela in temeljenje
 - g) stroški gradbenih del in obrtniških del do IV. gradbene industrijske faze
 - h) stroški priključitve objekta na komunalne naprave ločeno po posameznih napravah
 - i) stroški nadzorstva gradnje in stroški za pripravo in realizacijo investicij
 - j) stroški neposredne zunanje ureditve objekta
 - k) stroški izgradnje skupnega zaklonišča
 - l) stroški internih razvodov in priključnih postaj stanovanjskih objektov
 - m) stroški naprave za odlaganje odpadkov
 - n) stroški skupnih prostorov za hišno samoupravo.

Gornji elementi so potrebni tako za izhodiščno kot končno ceno stanovanj. Sklep o končni prodajni ceni mora samoupravna stanovanjska skupnost občine dostaviti Zavodu SR Slovenije za cene v roku 30 dni po podpisu.

25. člen

Obseg stroškov pod a) in b) 23. člena, ki bremeni m² stanovanjske površine je opredeljen v investicijskem programu stroškov urejanja stavbnega zemljišča in predstavlja izhodiščno ceno za ta dela na dan izdelave investicijskega programa.

Stroške pod c) in m) iz 23. člena ugotavlja stanovanjska skupnost v postopku pridobitve lokacijske in tehnične dokumentacije za gradnjo stanovanj. Ugotovljeni stroški predstavljajo izhodiščno ceno m² stanovanjske površine.

26. člen

Za posamezne vrste stanovanjskih objektov se upoštevajo dogovorjeni roki po Metodologiji za izračun cen stanovanj, ki so osnova za izračun podražitve v času gradnje objektov in dokončnih projektov za urejanje stavbnih zemljišč. Za ugotavljanje podražitev, ki nastajajo v dogovorjenem času izgradnje objekta in v času od sprejetja izhodiščne cene do dogovorjenega roka pričetka gradnje se uporablja indekse za obračun razlike v ceni gradbenih storitev izdelanih pri Biroju gradbeništva Slovenije.

21. člen

Pri realizaciji zazidalnega načrta soseske nastajajo naslednje vrste stroškov:

1. stroški urejanja zemljišč
2. stroški izgradnje objektov
3. drugi stroški

22. člen

Priprava stavbnega zemljišča obsega stroške za:

- geološke, geomehanske in mikroseizmične raziskave, izdelavo temeljnih topografskih načrtov v merilu 1:2000, 1:1000 in 1:500 ter izdelavo parcelacijskega načrta
- izdelavo zazidalnega načrta, s katerim se določijo meje posameznih območij izgradnje in natančneje razčleni namensko rabo površin
- pridobitev zemljišča ali plačilo odškodnine ter drugih stroškov v zvezi s prenosom pravice na nepremičnini
- sanacijska dela, kot na primer poravnanje, nasipavanje in osušitev zemljišča, zavarovanje drsečega terena, odstranitev rastlinja in odlagališč ter podobno
- odstranitev obstoječih objektov, naprav ali opreme ter nasadov na zemljišču
- izgradnjo nadomestnih prostorov za preselitev uporabnikov objektov predvidenih za odstranitev in stroške preselitve
- sorazmerni del stroškov upravljalca z urejanjem in oddajanjem stavbnega zemljišča.

Navedeni stroški so sestavni del investicijskega programa za delo na urejanju stavbnega zemljišča soseske in se delijo v sorazmernih deležih, to je na m² skupne tlorisne uporabne površine stavb, na posamezne investitorje – podpisnike tega sporazuma. Delež stroškov, ki odpade na posameznega investitorja določi komunalna interesna skupnost s soglasjem občinske skupščine, po predhodni vskladitvi med podpisniki.

Končna prodajna cena m² stanovanjske površine se sestoji iz:

- izhodiščne cene ureditve stavbnega zemljišča
- izhodiščne cene graditve stanovanjskega objekta
- indeksa podražitve pred pričetkom gradnje in v času gradnje
- eventualnih dodatnih del po zahtevi stanovanjske zadruga ali spremenjenih pogojev graditve.

Končno ceno urejanja stavbnih zemljišč določi Komunalna interesna skupnost občine Moste-Polje s soglasjem občinske skupščine.

28. člen

Podpisniki so dolžni predložiti koordinacijskemu odboru izhodiščno ceno in končno prodajno ceno m² stanovanjske površine po elementih cene skladno s 26. členom tega sporazuma.

29. člen

Izhodiščno in končno prodajno ceno stanovanj ugotovi koordinacijski odbor podpisnikov soglasno.

30. člen

Podpisniki so sporazumni, da mora biti izhodiščna cena določena pred pričetkom gradnje, končna prodajna cena pa najmanj dva meseca pred rokom dokončanja po letnem terminskem programu gradnje stanovanjskih objektov.

E. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

31. člen

Glede na to, da je vrsto del na pridobivanju in urejanju stavbnih zemljišč in ostalih pripravah že izvršenih, je vsak dolžan izdelati poročilo o svojih nalogah in podati finančno poročilo o vseh vložnih sredstvih. Poročilo vseh podpisnikov Operativno vodstvo kompletira in predloži koordinacijskemu odboru.

32. člen

Za sestavne dele tega sporazuma se štejejo:

- 32.1 Terminski plan izgradnje soseske oz. objektov in naprav
- 32.2 Načrt financiranja priprav in opreme zemljišča ter izgradnje stanovanjskih in spremljajočih objektov
- 32.3 Projektna naloga in idejni projekt stanovanjskih hiš, sprejet in potrjen s strani poslovnega odbora zadruga
- 32.4 Poročilo „Soseske“ št. I-sl/78-RM/PD z dne 2. 9. 1978 o stanju komunalnega opremljanja in pridobivanja zemljišč v MS 103/1 in MS 103/2 Sneberje.

33. člen

Podpisniki so soglasni, da ostanejo v veljavi tudi po uveljavitvi tega sporazuma tisti pravni akti, ki so bili sprejeti v zvezi z izgradnjo te soseske, ki so bili sklenjeni pred uveljavitvijo tega sporazuma, če niso v nasprotju z določili tega sporazuma.

34. člen

Podpisniki so soglasni, da se postopek za spremembe ali dopolnitve tega sporazuma lahko začne na predlog kateregakoli izmed podpisnikov.

Spremembe in dopolnitve tega sporazuma sprejmejo podpisniki po istem postopku kot sporazum.

35. člen

Podpisnik, ki se ne ravna v skladu z določili tega sporazuma ali odstopi od sporazuma v teku njegovega izvajanja, mora poravnati vso eventualno škodo drugim podpisnikom sporazuma, ki bi jim nastale zaradi takega ravnanja.

36. člen

Morebitne medsebojne spore bodo podpisniki reševali prvenstveno sporazumno. Če to ne bo mogoče pa preko gospodarskega sodišča v Ljubljani.

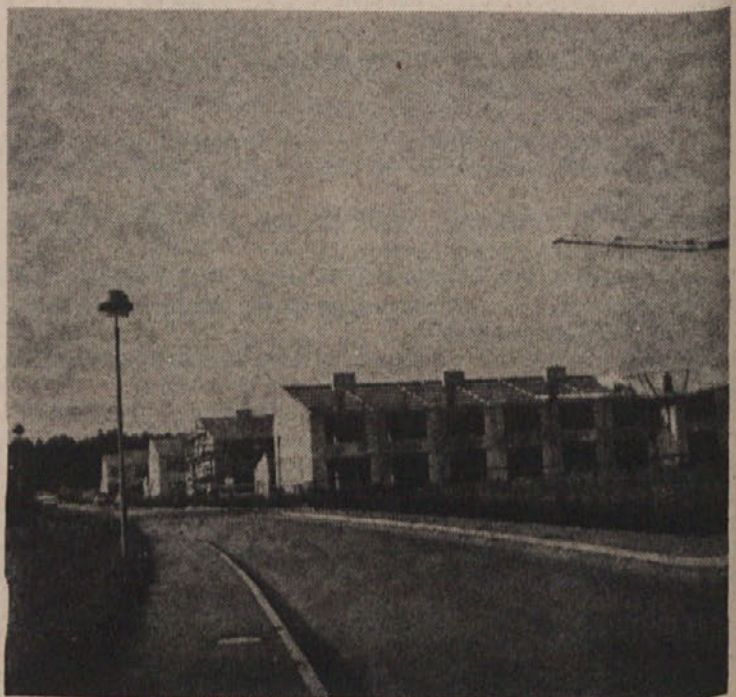
37. člen

Ta samoupravni sporazum začne veljati, ko ga podpiše 2/3 dejavnikov tega sporazuma, imenovanih v glavi sporazuma. Po uveljavitvi tega samoupravnega sporazuma, ga stanovanjska skupnost uradno objavi v občinskem glasilu.

PODPISNIKI SAMOUPRAVNEGA SPORAZUMA

Na podlagi sklepa poslovnega odbora Stanovanjske zadruga Sneberje in Zalog in izvršilnega odbora stanovanjske skupnosti se posreduje osnutek samoupravnega sporazuma v javno razpravo. Navedeni sporazum se nanaša samo na izgradnjo stanovanjske soseske Sneberje, dočim bo sporazum za izgradnjo stanovanjske soseske MS 11 Zalog vseboval enake določbe kot sporazum za Sneberje in bo udeležencem sporazuma posredovan naknadno. Pripombe na predloženi sporazum, ki bodo podane skozi javno razpravo, bodo upošteevane tudi kot pripombe k sporazumu za izgradnjo stanovanjskih hiš v soseski MS 11 Zalog.

BELEŽKE:



- Samoupravna stanovanjska skupnost mesta Ljubljana
- Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana-Bežigrad
- Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana-Center
- Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana Moste-Polje
- Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana-Šiška
- Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana Vič-Rudnik

in

- Staninvest Ljubljana, TOZD tehnične in računovodske storitve (v nadaljnjem besedilu: udeleženci).

sklenejo v skladu z vsebino 586. člena zakona o združenem delu ter na podlagi določil samoupravnih sporazumov o ustanovitvi samoupravnih stanovanjskih skupnosti ljubljanskih občin

SAMOUPRAVNI SPORAZUM

o trajnem opravljanju specializiranih strokovnih nalog samoupravnih stanovanjskih skupnosti

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem samoupravnim sporazumom se udeleženci dogovorijo o temeljih in načinu trajnega sodelovanja med samoupravnimi stanovanjskimi skupnostmi ljubljanskih občin (v nadaljevanju besedila: stanovanjske skupnosti) in DO Staninvest, TOZD tehnične in računovodske storitve (v nadaljevanju besedila: Staninvest), na področju gospodarjenja s stanovanjskimi hišami v družbeni lasti na območju mesta Ljubljana.

2. člen

Ta samoupravni sporazum ureja:

- obseg strokovnih del in nalog, ki jih Staninvest, TOZD tehnične in računovodske storitve opravlja za SSS
- način izvajanja teh nalog
- osnove in merila za formiranje cene storitev, ki jih za SSS opravlja Staninvest
- odgovornost SSS
- odgovornost Staninvesta
- način koordinacije dela
- prehodne in končne določbe.

II. OBSEG STROKOVNIH DEL IN NALOG, KI JIH STANINVEST OPRAVLJA ZA SSS

3. člen

V skladu s smernicami za uresničevanje samoupravnih družbeno-ekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu ter v skladu z obstoječo zakonodajo na področju stanovanjskega gospodarstva in vsebino Resolucije o politiki izvajanja družbenega plana SRS, se podpisniki tega sporazuma dogovorijo, da bo Staninvest izvrševal trajno in kvalitetno, ustrezno obstoječi skupni razvojni ravni, strokovna dela in naloge iz naslednjih specializiranih strokovnih področij:

A. PODROČJE SISTEMSKIH TEMELJEV:

1. Področje evidenc stanovanjskih enot in poslovnih prostorov v stanovanjskih objektih, vodenih v skladu z normativi statistike in registra teritorialnih enot
2. Področje osnov, ki so potrebne za doseganje ciljev SSS pri prehodu na sistem ekonomskih stanarin, odpravi stanovanjskega primanjkljaja ter prenovi mesta Ljubljane

3. Področje osnov in standardov stanovanj ter tehničnih normativov za vzdrževanje stanovanjskih objektov
4. Področje oblikovanja načel za urejanje in varstvo stanovanjskega okolja ter razvijanje stanovanjske kulture uporabnikov stanovanjskih objektov

B. PODROČJE OBRAČUNOV IN ANALIZ :

5. Področje administrativno tehničnih opravil, ki se nanašajo na obračunavanje in izdelavo trajnih evidenc in analiz v zvezi z mesečnimi prispevki uporabnikov stanovanjskih enot in poslovnih prostorov za pokrivanje stroškov in vzdrževanje stanovanjskih objektov kot so:
 - amortizacija
 - investicijsko vzdrževanje
 - tekoče vzdrževanje
 - upravljanje

C. OPERATIVNI TEMELJI ZA SISTEM SAMOUPRAVNEGA PLANIRANJA V STANOVANJSKEM GOSPODARSTVU

6. Področje osnov za pripravo gradiv stanovanjskih skupnosti, na podlagi katerih bodo te pri prehodu na ekonomske stanarine lahko uspešno dosegale naslednje cilje:
 - da bodo stanovalci v zboru stanovalcev stanovanjske hiše neposredno in kvalitetno odločali o višini potrebnih sredstev za vzdrževanje hiše
 - da se bodo stanovalci v zboru stanovalcev stanovanjske soseske oziroma v krajevni skupnosti pravočasno in kvalitetno sporazumevali o višini sredstev potrebnih za investicijsko vzdrževanje (večja vzdrževalna dela) in o načinu njihovega združevanja
 - da bodo v skupščini samoupravne stanovanjske skupnosti lahko pravočasno sprejeti dogovori o amortizaciji in o sredstvih za eventualno razširjeno reprodukcijo, o politiki vzdrževanja hiš ter o višini sredstev za njihovo vzdrževanje, kakor tudi o njihovem združevanju za prenavo zastarelih in za gradnjo nadomestnih stanovanj

D. RAZISKOVALNO RAZVOJNA DEJAVNOST:

7. Področje skupnega razvojno raziskovalnega dela, ki naj trajno izboljšuje obstoječo skupno raven tehnologije in organizacije dela ter daje udeležencem sporazuma temelje že za prvo obdobje 1980-1985, za uspešnejše uvajanje trajnega procesa - usmerjenega, poklicnega in dopolnilnega izobraževanja za potrebe izvajanja specializiranih strokovnih nalog na področju stanovanjskega gospodarstva.

III. NAČIN IZVAJANJA NALOG

4. člen

Način in dinamika izvajanja nalog morata izhajati iz vsebine smernic o pospeševanju sistema samoupravnega odločanja pri gospodarjenju s stanovanjskimi sredstvi uporabnikov.

Z namenom, da se doseže večja kakovost v okviru trajne menjave dela, se podpisniki sporazumejo, da bodo SSS na osnovi širših družbenih potreb in odločitev subjektov odločanja v okviru stanovanjskega gospodarstva, redno posredovale Staninvest TOZD tehnične in računovodske storitve smernice, na podlagi katerih bo le-ta redno posredoval v obravnavo programe svojega poslovanja. Podrobna opredelitev vseh nalog in del, ki se po naravi dela izvajajo trajno, ciklično in občasno, v skladu z zahtevami nivojev odločanja uporabnikov, je predmet posebnih pogodb, ki jih sklepata SSS in Staninvest, praviloma enkrat letno in sicer obligatorno najkasneje v roku 30 dni po sprejetju zaključnih računov.

IV. OSNOVE IN MERILA ZA FORMIRANJE CENE STORITEV, KI JIH ZA SSS OPRAVLJA STANINVEST

5. člen

Finančna sredstva za pokrivanje stroškov opravljanja storitev Staninvesta, zagotavlja SSS iz virov in na način, ki je opredeljen v samoupravnih sporazumih o ustanovitvi SSS ljubljanskih občin in na osnovi ovrednotenih in izvedenih nalog in opravil v okviru tako dogovorjene menjave dela.

Za naloge in opravila, ki imajo značaj trajnega opravljanja, se določijo osnove in merila za formiranje cene storitev v skladu z

načelom izkazovanja dohodka po določilih člena 139. in 140. zakona o združenem delu.

Kazalci, s katerimi se morajo izkazovati rezultati dela delavcev in poslovanja v okviru dogovorjene menjave dela so:

1. dohodek na delavca
2. dohodek v primerjavi s poprečno uporabljenimi sredstvi
3. čisti dohodek na delavca
4. akumulacija v primerjavi z dohodkom
5. akumulacija v primerjavi s čistim dohodkom
6. akumulacija v primerjavi s poprečno uporabljenimi sredstvi
7. osebni dohodek in sredstva za skupno porabo na delavca
8. čisti osebni dohodek na delavca.

Osnove in merila za naloge in opravila, ki imajo značaj cikličnega ali občasnega opravljanja se določijo posebej s pogodbo.

V. ODGOVORNOST SSS

6. člen

Odgovornost za obveznosti se načeloma vežejo rokavno na datume postopka o sprejemanju sklepov samoupravnih oziroma upravnih organov. Za škodo v delovnem procesu Staninvesta, ki jo lahko povzročijo zakasnitve pri prevzemanju nalog, je odgovorna SSS. Odgovornosti in obveznosti bodo podrobneje opredeljene v posamičnih pogodbah.

Stanovanjska skupnost je odgovorna, da Staninvestu pravočasno posreduje obseg in dinamiko nalog v skladu z letnimi in srednjeročnimi plani poslovanja, ki izhajajo iz temeljev plana SSS in ki so vsklajeni v postopkih odločanja z zbori stanovalcev, krajevnimi skupnostmi, na ravni občine in mesta.

VI. ODGOVORNOST STANINVESTA

7. člen

Staninvest prevzema odgovornosti za kvalitetno in pravočasno izvajanje nalog in opravil, ki jih bo izvrševal v okviru področij, navedenih v poglavju II. tega sporazuma.

Staninvest bo pri pripravi programov dela in izvajanju nalog ter opravil, trajno upošteval uveljavljene smeri komuniciranja informacij med nivoji:

- upravljanja
- izvajanja in
- odločanja

ter smeri samoupravnega odločanja med osnovnimi nivoji:

- zbor stanovalcev v okviru hiše in soseske
- zbor stanovalcev krajevne skupnosti in
- zbor uporabnikov in izvajalcev v okviru skupščine Samoupravne stanovanjske skupnosti
- zbori skupščine občine mesta Ljubljane.

Za dosego cilja je njegova odgovornost v naslednjem:

1. Da bo trajno ažuriral potrebne evidence o virih in porabi, ki se jih vodi po strukturi in po nivojih odločanja
2. Da bo pravočasno realiziral obračune glede na vire in nastalo porabo
3. Da bo v skladu s sprejetimi smernicami Samoupravne stanovanjske skupnosti pravočasno posredoval kvalitetne analize o gibanjih sredstev virov in porabe

VII. NAČIN KOORDINACIJE DEL

8. člen

Koordinacija del se izvaja med SSS in Staninvestom po pooblaščenih predstavnikih in v skladu s splošnimi terminskimi plani poslovanja obeh podpisnic.

VIII. VELJAVNOST SAMOUPRAVNEGA SPORAZUMA

9. člen

Udeleženci se sporazumejo, da velja ta sporazum za nedoločen čas, uporablja pa se od 1. 1. 1979 dalje. Ta sporazum se lahko vsled spremenjenih okoliščin sporazumno razveljavi, menja oz. dopolni. Za spremenjene okoliščine po tem sporazumu je šteti spremembe zakonskih predpisov, družbenih dogovorov ter samoupravnih sporazumov, kakor tudi spremembe oz. razvoj v družbenoekonomskih in socialnih odnosih na področju stanovanjskega gospodarstva.

10. člen

Udeleženci se sporazumejo, da se glede odpovedi sporazuma, odstopa od sporazuma, preizkusa sporazuma, sprememb spora-

zuma ter drugih obveznosti in pravic udeležencev, smiselno uporabljajo določila zakona o združenem delu (Uradni list SFRJ št. 53/76).

IX. POSEBNE DOLOČBE

11. člen

Z namenom, da se dosežejo cilji v prehodu na uveljavljanje družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu, hitreje in kvalitetneje in na usklajen način, se podpisniki sporazumejo, da bo Staninvest TOZD za tehnične in računovodske storitve pripravil ob koncu I. polletja 1979 konkreten program razvoja kompleksnega poslovanja, ki je začrtan po vsebini v čl. 3 tega sporazuma. Program mora upoštevati potrebe srednjeročnega planskega obdobja 1980–1985.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

12. člen

Ta sporazum je sklenjen, ko ga podpišejo vsi udeleženci.

Sprejem samoupravnega sporazuma verificirajo po pooblastilu samoupravnega organa odločanja:

Za Zbor delavcev
TOZD Staninvest – teh. in rač.
storitve

Za Zbore uporabnikov in
izvajalcev pri Skupščini
Samoupravnih stan. skupnosti

PRESEDNIK ZBORA DELAVCEV:

PRESEDNIK SKUPŠČINE:

URBIČ ANTON

OBRAZLOŽITEV

V predlogu samoupravnega sporazuma o trajnem opravljanju specializiranih nalog samoupravnih stanovanjskih skupnosti so opredeljene tehnične in računovodske storitve na področju gospodarjenja s stanovanjskimi hišami na območju mesta Ljubljane, ki jih bo zagotavljala delovna organizacija Staninvest Ljubljana TOZD tehnične in računovodske storitve. V sporazumu je opredeljen obseg strokovnih del in nalog, ki jih Staninvest opravlja za stanovanjsko skupnost, način izvajanja nalog, osnove in merila za formiranje cene storitev, medsebojna odgovornost, način koordinacije dela in veljavnost sporazuma, kar naj bi v bodoče zagotovilo stanovalcem in hišnim svetom bistveno večji nivo nudenja uslug s tega področja, kakor tudi družbene kontrole nad opravljenim delom.

O samoupravnem sporazumu je razpravljal izvršilni odbor stanovanjske skupnosti na seji dne 27. 11. 1978 in ga predlaga skupščini v sprejem.



SSS Ljubljana
 SSS Ljubljana-Bežigrad
 SSS Ljubljana-Center
 SSS Ljubljana Moste-Polje
 SSS Ljubljana-Vič-Rudnik
 SSS Ljubljana-Šiška

in

STANINVEST LJUBLJANA, TOZD Gradnje in vzdrževanje objektov, Ljubljana, Zaloška 69 (v nadaljnjem besedilu: udeleženci)

sklenejo v skladu z vsebino 586. člena Zakona o združenem delu ter na podlagi določil Samoupravnih sporazumov o ustanovitvi Samoupravnih stanovanjskih skupnosti ljubljanskih občin

SAMOUPRAVNI SPORAZUM

o dolgoročnem opravljanju specializiranih nalog na področju tekočega in investicijskega vzdrževanja ter prenove stanovanj, stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov na področju ljubljanskih občin.

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem samoupravnim sporazumom se udeleženci dogovorijo o temeljih in načinu trajnega sodelovanja med samoupravnimi skupnostmi ljubljanskih občin (v nadaljnjem besedilu: stanovanjske skupnosti) in DO Staninvest, TOZD gradnja in vzdrževanje objektov (v nadaljnjem besedilu: Staninvest) na področju tekočega in investicijskega vzdrževanja ter prenove stanovanj, stanovanjskih zgradb in poslovnih prostorov v družbeni lasti na področju mesta Ljubljane.

2. člen

Ta samoupravni sporazum ureja zlasti:

- obseg strokovnih del in nalog, ki jih Staninvest opravlja za SSS
- način izvajanja teh nalog
- osnove in merila za formiranje cen storitev, ki jih za SSS opravlja Staninvest
- odgovornost SSS
- odgovornost Staninvesta
- način programiranja skupnega razvoja in
- prehodne in končne določbe.

II. OBSEG STROKOVNIH DEL IN NALOG, KI JIH STANINVEST OPRAVLJA ZA SSS

3. člen

V skladu s smernicami za uresničevanje samoupravnih družbeno-ekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu ter v skladu z obstoječo zakonodajo na področju stanovanjskega gospodarstva in vsebino resolucije o politiki izvajanja družbenega plana SRS se podpisniki tega sporazuma dogovorijo, da bo Staninvest trajno in kvalitetno izvrševal strokovna izvedbena dela na področju tekočega in investicijskega vzdrževanja ter prenove stanovanj, stanovanjskih zgradb in poslovnih prostorov v družbeni lastnini.

Poleg neposrednih nalog s prejšnjega odstavka bodo podpisniki skupno izvajali tudi posredne naloge na področju raziskav tehnološkega razvoja, znanstveno raziskovalnega dela na področju sistemskih raziskav in kadrovskega usposabljanja na specializiranem področju tekočega in investicijskega vzdrževanja ter prenove.

4. člen

Podpisniki bodo skupno dolgoročno planirali:

1. Obseg in strukturo del na tekočem in investicijskem vzdrževanju ter prenovi.
2. Znanstveno raziskovalno delo, tehnološki razvoj in kadrovske politike za specializirano področje, definirano v tem sporazumu.

Podpisniki bodo skupno v okviru dolgoročnih planov izdelali predloge letnih planov investicijskega in tekočega vzdrževanja ter prenove, opremljene z vsemi zahtevanimi tehničnimi in finančnimi pokazatelji, ki so bistveni za proces samoupravnega odločanja uporabnika v postopku sprejemanja planov.

5. člen

Neposredne naloge na tekočem in investicijskem vzdrževanju ter prenovi bodo podpisniki izvajali skladno z veljavnimi predpisi, tehničnimi normativi, standardi in uzancami, veljavnimi na področju gradbeništva in spremljajočih dejavnosti, ter skladno s širše verificiranimi izsledki tekočih znanstveno-tehničnih dognanj v dejavnosti, ki jo obravnava ta sporazum.

IV. OSNOVE IN MERILA ZA FORMIRANJE CENE STORITEV, KI JIH OPRAVLJA STANINVEST, TOZD GIVO ZA SSS

6. člen

Cene za izvedbo neposrednih nalog na področju tekočega in investicijskega vzdrževanja ter prenove se formirajo skladno z vsebino družbenega dogovora o racionalizaciji v stanovanjskem gospodarstvu, veljavno zakonsko regulativo, samoupravnimi sporazumi v gradbeništvu in spremljajočih dejavnostih z načeli tega sporazuma in v skladu s posebnimi sporazumi iz področja drobnega gospodarstva.

Finančna sredstva za posredne skupne naloge iz tega sporazuma bodo udeleženci formirali skupno s posebno pogodbo, ki se jo podpiše ob prevzemu posameznih nalog v izvajanje.

Cene storitev in uslug pri izvajanju del se določajo na podlagi veljavne metodologije o oblikovanju cen uslug in storitev na področju gradbeništva in drobnega gospodarstva, t.j. v skladu z obveznostmi, ki izhajajo iz družbenega dogovora o racionalizaciji v gradbeništvu.

V. ODGOVORNOST SSS

7. člen

SSS so odgovorne, da formirajo tak način samoupravnega dogovarjanja med hišnimi sveti, krajevnimi skupnostmi in SSS, da bo možno TOZD-u GIVO vzpostaviti pogodbene odnose za izvajanje neposrednih nalog iz naslova tega sporazuma.

SSS je odgovorna, da organizira tak način zbiranja podatkov, da bo možno pravočasno izdelati letne plane tekočega in investicijskega vzdrževanja ter prenove.

VI. ODGOVORNOST STANINVESTA

8. člen

Staninvest, TOZD GIVO je odgovoren, da pogodbeno prevzete naloge izvede kvalitetno in strokovno, skladno s tehničnimi normativi, standardi in uzancami ter skladno z določili pogodb za posamične prevzete naloge, ter da izvaja vsa dela samo na podlagi programov, ki jih sprejmejo zbori stanovalcev v hišah in zbori stanovalcev v krajevnih skupnostih.

VII. NAČIN KOORDINACIJE DEL

9. člen

Koordinacija del se izvaja med SSS in Staninvestom po pooblaščenih predstavnikih in skladno s sprejetimi plani.

VIII. VELJAVNOST SAMOUPRAVNEGA SPORAZUMA

10. člen

Udeleženci se sporazumejo, da velja ta sporazum za nedoločen čas, uporablja pa se od 1. 1. 1979 dalje.

Ta sporazum se lahko vsled spremenjenih okoliščin sporazumno razveljavi, menja ali dopolni. Za spremenjene okoliščine po tem sporazumu je šteti spremembe zakonskih predpisov, družbenih dogovorov ter samoupravnih sporazumov, kakor tudi spremembe v družbeno ekonomskih in socialnih odnosih na področju stanovanjskega gospodarstva.

11. člen

Udeleženci se sporazumejo, da se glede odpovedi sporazuma, odstopa od sporazuma, preizkusa sporazuma, spremembe sporazuma ter drugih obveznosti in pravic udeležencev, smiselno uporabljajo določila Zakona o združenem delu.

IX. POSEBNE DOLOČBE:

12. člen

Z namenom, da se dosežejo cilji v prehodu na uveljavljanje družbeno ekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu, hitreje in kvalitetneje in na usklajen način se podpisniki sporazumejo, da bo Staninvest TOZD Gradnje in vzdrževanje objektov pripravil ob koncu I. polletja 1979 konkreten program razvoja kompleksnega poslovanja, ki je načrtan po vsebini v čl. 3. tega sporazuma. Program mora upoštevati potrebe srednjeročnega planskega obdobja 1980-1985.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen

Ta sporazum je sklenjen, ko ga po ustreznem postopku sprejme SSS in ko se zanj izjasnijo (osebno izjasnijo) delavci Staninvesta - TOZD „GIVO“.

Sprejem tega SS verificirajo po pooblastilu samoupravnega organa odločanja:

Za zbor delavcev
TOZD Gradnje in vzdrževanje
objektov, Ljubljana
Sprejeto dne
Predsednik zbora delavcev:

Za zbor uporabnikov
in izvajalcev Sam. stan. sk.
sprejeto dne
Predsednik skupščine
Urbič Anton

OBRAZLOŽITEV

Osnutek samoupravnega sporazuma ureja razmerja med stanovanjskimi skupnostmi ljubljanskih občin in delovno organizacijo Staninvest Ljubljana TOZD gradnje in vzdrževanje objektov na področju tekočega in investicijskega vzdrževanja, prenove stanovanj, stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov v družbeni lastnini na območju ljubljanskih občin.

V osnutku je opredeljen obseg strokovnih del in nalog, ki jih Staninvest opravlja za samoupravne stanovanjske skupnosti, način izvajanja nalog, osnove in merila za formiranje cen storitev, medsebojna odgovornost, način koordinacije in veljavnost sporazuma.

Glede na zahtevo, da se medsebojna razmerja med stanovanjskimi skupnostmi in Staninvestom postavijo na trdne osnove v skladu z zakonom o združenem delu, menimo, da je potrebno zagotoviti kvalitetno razpravo o navedenem dokumentu ter vgraditi stališč zborov stanovalcev v hišah in krajevnih skupnostih glede obravnavanega področja v besedilu sporazuma. Izvršilni odbor je razpravljal o samoupravnem sporazumu na seji dne 27. 11. 1978 in ga posreduje kot osnutek v javno razpravo.

BELEŽKE:

POROČILO

o poslovanju k periodičnemu obračunu za
III. tromesečje 1978

Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana Moste-Polje izkazuje v periodičnem obračunu za obdobje januar-september 1978 naslednji poslovni uspeh:

I. ODBOR ZA GRADITEV

Sredstva od dela stanovanjskega prispevka, to je 1,080 % - vezana sredstva se vodijo na skupnem računu Ljubljanske banke, katera poslovanje tudi v celoti opravlja.

Iz poročil Ljubljanske banke je razvidno, da je v tem obdobju uresničitev 84 % na plan po stanju 31. 8. 1978 to je din 16,453.196,00.

II. ODBOR ZA DRUŽBENO POMOČ

Sredstva od dela stanovanjskega prispevka to je 0,960 % solidarnost se zbirajo na skupnem računu SSS Ljubljana-mesto, katero poslovanje se vodi na računu 32007 - SSS družbena pomoč. V tem obdobju je dosežen plačani prispevek v višini 29,097.140,75 ali 78 % napram rebalansu finančnega plana za leto 1978.

Na posebnem računu 50103-662-320514 pa se stekajo sredstva odpravljenega občinskega sklada, katera so namensko usmerjena za reševanje stanovanjskih vprašanj, odnosno programa potrošnje odbora za družbeno pomoč.

III. ODBOR ZA PRENOVO

Sredstva od dela stanovanjskega prispevka je 0,900 in 0,300 za investicijsko vzdrževanje - prenovo se zbirajo na posebnem ziro računu SSSS 50103-662-720514. V tem obdobju je bilo zbranih skupaj iz gospodarstva in negospodarstva din 3,628.523,40 din 77,2 % na planirana sredstva za leto 1978.

Plan ni dosežen, ker je bilo planirano zbiranje sredstev od 1. 1. 1978 obveznost pa teče od 1. 4. 1978. Stanje na dan 30. 9. 1978 je din 3,628.523,40.

IV. ODBOR ZA GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIMI HIŠAMI →

Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana Moste-Polje gospodari s 590,760.923,55 din revalorizirane vrednosti stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov, od katerih je 164,169,600.00 vrednost etažne lastnine ali 27,7 %, torej družbeni fond je 72,3 % ali din 42.659.323,55.

Doseženi fakturirani znesek stanarin in najemnin v tem obdobju je din 29,292.977,85, torej napram planu dosežen 72,2 %.

K temu poročilu prilagamo naslednji tabeli:



Odhodki	Finan. plan 1978	Fakt. obrač. odhodki	% uresn. plana	Plač. realiz. odhodki	% uresn. plana
1. Odbor za gospodarjenje	40.561.000.-	25.560.664.40	63	23.833.692.70	93.2
2. Odbor za družbeno pomoč	40.305.000.-	31.404.089.25	77.9	31.404.089.70	100
3. Odbor za prenovu	4.700.000.-	ni odhodkov v tem obdobju			
4. Odbor za graditev	19.661.000.-	16.453.196.00	84	16.453.196.000	100

Celotni odhodki za vse odbore	105.227.000.-	73.417.949.65	69.7	71.690.977.95	97.6
-------------------------------	---------------	---------------	------	---------------	------

Nerazporejena sredstva

- odbor za gospodarjenje	5.662.319.05
- odbor za družbeno pomoč	262.460.52
- odbor za prenovu	1.771.334.83
	3.628.523.40

Dohodki	Finan. plan 1978	Fakt. prihod. za III. trom.	% uresn. plana	Plačani prihodki	% uresn. plačil
1. Odbor za gospodarjenje	40.561.000.-	29.292.077.85	72.2	24.096.153.52	82.2
2. Odbor za družbeno pomoč	41.040.000.-	33.175.424.08	80.8	33.175.424.08	100
3. Odbor za prenovu	4.700.000.-	3.628.523.40	77.2	3.628.523.40	100
4. Odbor za graditev	19.661.000.-	16.453.196.00	84	16.453.196.00	100

Celotni prihodki za vse odbore	105.964.000.-	81.549.221.33	76.9	77.353.297.00	94.9
--------------------------------	---------------	---------------	------	---------------	------

IO je obravnaval 9-mesečno finančno poročilo in ga sprejel z določenimi konkretnimi predlogi za nadaljnje delo na tem področju.

Predlogi so naslednji:

- zaostri je potrebno izterjavo in ukrepe za izterjavo ter evidentiranje in aranžiranje stanja na tem področju,
- uvesti ukrepe za normalen potek poravnave obveznosti stanarin, najemnin in obratovalnih stroškov za nazaj in v bodoče,
- HS, zbori delegatov stanovalcev, delegacije stanovalcev v KS in delovne organizacije, kakor tudi delovne skupnosti naj nudijo vso ustrezno pomoč, opravijo tudi svojo dolžnost, nekaterim pa morajo tudi poravnati svoje obveznosti, ki izhajajo iz tega področja stanovanjskega gospodarstva.

REBALANS

plana investicijskega vzdrževanja hiš za leto 1978

Ob 9-mesečnem obračunu poslovanja ocenjujemo, da letni dohodek ne bo realiziran v predvideni višini in sicer iz dveh pomembnejših vzrokov:

- prispevek etažnih lastnikov ni ubran, kar pomeni večjo obremenitev stanarin za stroške upravljanja ter
- nepobrane oziroma še neizterjane stanarine za cca 15 %;

Iz tako zmanjšanega dohodka pričakujemo, da se zmanjšajo sredstva za investicijsko vzdrževanje v višini cca 2,6 mio din. Tako zmanjšana sredstva verjetno ne bodo zadostovala za celotno pokrivanje sprejetega plana I. V./78. Vendar pa z ozirom na posamezna dela, ki se izvajajo in ne bodo zaključena v tem letu oziroma dela, ki iz različnih vzrokov ne bodo izvedena letos, smatramo, da lahko predložimo rebalans plana, ki ne zahteva več sredstev kot jih je predvidel plan.

Tak rebalans je predložila strokovna služba Staninvesta, ki ga je oblikovala v višini 812.274,75 din na podlagi neizvršenih del v vrednosti planiranih sredstev 824.626,00 din.

Pri obravnavi rebalansa plana moramo opozoriti, da imajo posamezni primeri kot so Kvedrova 1, Pokopališka 16, Prvomajska 7 pa tudi drugi v bistvu značaj intervencijskih del, saj so dela že morala biti izvršena zaradi vzrokov višje sile, odločbe inšpekcije ali nujnost takojšnje intervencije; obravnavajo pa se tudi primeri, ko ugotavljamo, da so potrebna sredstva občutno večja kot je bilo predvideno s planom n.pr.: Pokopališka 2-4 in Zakotnikova 1.

Strokovna služba organizacije za vzdrževanje hiš Žestan je z razpoložljivimi sredstvi za investicijsko vzdrževanje opravila dela v celoti, le na hiši Hladilniška 18 a in 18 b, dočim je plan zmanjšan za Toplarniško 7 - 15 in Jarško c. 18, ker bi v ta namen potrebovali še 761.425 din sredstev.

Ob ugotovitvi, da na osnovi rebalansa plana ne bo močno več izvajati predvidena dela kot so: obnova dimnikov, obnova strehe, kleparska dela in druge, ki so vezane na sezono lepega in suhega vremena ter ob ugotovitvi, da predvideni dohodek ne bo realiziran v višini, ki bi zagotovila razširitev plana investicijskega vzdrževanja smatramo, da strokovna služba Žestana neizvršena dela iz letošnjega plana upošteva pri sestavi plana za leto 1979 kot prioriteta.

Rebalans plana investicijskega vzdrževanja za leto 1978 predlagamo za naslednje objekte:

1. Pokopališka 16 - sanacija objekta na osnovi ugotovitve o kritičnem stanju po ZRMK Ljubljana - (sanacija izvršena) 227.895,20 din
2. Prvomajska 7 - obnova dimnika na osnovi ugotovitve požarne inšpekcije - izvršeno - 130.000,00
3. Partizanska 37-41 - obnova pohodne terase zaradi močnega zamakanja - izvršena - 225.000,00 din
4. Pokopališka 2-4 - obnova pohodne terase - zaradi dodatne izolacije, vrednost del prekoračuje plan - izvršeno celotna vrednost - 230.000,00
5. Partizanska 16 - popravilo strehe - zaradi močnega zamakanja izvršeno - 170.000,00
6. Kavčičeva 15-17 - obnova strehe - zaradi močnega zamakanja delo izvršeno - 150.000,00
7. Zakotnikova 1 - prenova sanitarnega vozla - povečanje sredstev predvidenih v planu - še ni izvršeno 426.609,55
8. Trpinčeva 81 - obnova poda - ni bilo v planu zaradi zamude stanovalcev 12.000,00
9. Kvedrova 1 - obnova TV antene - uničena vsled udara strele, zadeva se obravnava pri zavarovalnici 30.000,00
10. Klunova 10-16 - popravilo fasade - še ni izvršeno - 100.000,00

Skupaj 812.274,75 din

Predlog rebalansa sta obravnavala tako odbor za gospodarjenje kot izvršilni odbor SSS Moste Polje in ga posredujeta v obravnavo delegatom.

Pri obravnavi omenjenega rebalansa sta odbor za gospodarjenje in izvršilni odbor ocenila za potrebno, da se:

- planiranje investicijskega vzdrževanja v letu 1979 za leto 1980

mora biti zaključeno do novembra meseca, za kar so zadolženi tako hišni sveti, strokovne službe za vzdrževanje stanovanjskih hiš kot stanovanjska skupnost,

- plan investicijskega vzdrževanja za leto 1979 je potrebno takoj posredovati zborom stanovalcev v hišah in krajevnih skupnostih v razpravo, na osnovi katere se izdela predlog plana in se ga predloži na zasedanje skupščine SSS v januarju 1979.
- rebalans plana je predložiti takoj po polletnem obračunu obravnavati pa najpozneje v septembru mesecu,
- rebalans plana je obravnavati po enakem postopku kot letni plan.

PREGLED HIŠ IN VRSTE DEL, KI PO PLANU INVESTICIJSKEGA VZDRŽEVANJA ZA LETO 1978 NE BODO REALIZIRANA (po vrstah vzrokov)

Nepridobljeno soglasje etažnih lastnikov	opis del	znesek
Bratov Rozmanov 4	krpanje strehe	27.500,00
Prvomajska 16	prezidava dimnikov	18.000,00
Vide Pregarc 11	obnova elek. instal.	35.000,00
	prezidava dimnikov	45.000,00
Zaloška 22	obnova strehe	20.000,00
	obnova dimnikov	9.000,00
	mizarska dela	7.500,00
Pokopališka 15	krpanje strehe	11.500,00
Rožičeva 2	obnova pohodne terase	19.800,00
Trpinčeva 88	kleparska dela	2.005,00
Polje c. V. št. 1	kleparska dela	11.988,00
Vevče 54/c	prezidava dimnikov	9.000,00
Vide Pregarc 23	obnova dimnikov	27.000,00
	kleparska dela	5.700,00

Sprememba odloka o financiranju plinomerov

Društvena 2	plinski števc	61.843,00
Proletarska 2	plinski števc	62.840,00

Realizirano v letu 1977

Prvomajska 8 - 10	obnova električne instalacije	100.000,00
-------------------	-------------------------------	------------

Na željo strank preloženo v letu 1979

Vide Pregarc 13	obnova podov	9.750,00
-----------------	--------------	----------

Stanovalci pokrpali sami delo preloženo v letu 1979

Ob železnici 14	krpanje strehe	23.000,00
-----------------	----------------	-----------

Na željo strank preloženo v letu 1979

Zvezna 12	priključek kanalizacije	10.000,00
-----------	-------------------------	-----------

Krpanje opravljeno pri kleparskih delih

Litijska 7	krpanje strehe	12.500,00
------------	----------------	-----------

Ostane od planirane vrednosti

Klunova 10 - 16	obnova strehe	100.000,00
-----------------	---------------	------------

Hišni svet sam naročil popravilo

Polje c. V. št. 7	streha	28.000,00
-------------------	--------	-----------

Sedanje stanje stranka izvršila sama

Vevče 30 b	fasada	6.000,00
	obnova podov	2.000,00
	zidarska dela	17.100,00

Samo popravilo

Trpinčeva 81	obnova drvarnic	70.000,00
--------------	-----------------	-----------

Predvideno, da bo akcijo izvedla Krajevna skupnost

Pod Debnim vrhom 10	rušenje objekta	70.000,00
---------------------	-----------------	-----------

Vsega skupaj: 824.626,00

SAMOUPRAVNO ORGANIZIRANJE

uporabnikov stanovanjskih objektov kot pogoj za uresničevanje družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu (izhodišča za oblikovanje pravil samoupravnega obnašanja uporabnika – stanovalca)

V skladu s sprejetimi stališči v okviru skupno začrtane stanovanjske politike, so temeljni nosilci vseh odločitev v stanovanjskem gospodarstvu zainteresirani delovni ljudje in občani sami, delavci v organizacijah združenega dela in v delovnih skupnostih, občani kot uporabniki – stanovalci v zborih stanovalcev in hišnih svetih, v soseski in krajevni skupnosti ter v samoupravnih stanovanjskih skupnostih. Stanovanjska politika naj bo zato izraz potreb in interesov delovnega človeka, ki mora biti v položaju, da lahko rešuje svoje stanovanjske probleme v skladu s svojimi dejanskimi potrebami in interesi, da ohranja sedanjo vrednost sklada stanovanjskih objektov in to ne glede na lastništvo in da za to nosi tudi odgovornost.

Navedene cilje pa bomo lahko dosegali samo s sistematičnim uvajanjem posamičnih procesov in s sposobnostjo smotrnega opredeljevanja vseh tistih akcij, ki jih moramo v sedanjem trenutku spoznati kot bistvene in prioritete. Povsem očitno je, da je samoupravno organiziranje uporabnika stanovanjskega objekta in njegove okolice izhodiščni proces in da od njegove kvalitete zavisijo tudi kakovosti vseh ostalih začrtanih procesov pri uresničevanju samoupravnih družbeno ekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu kot celote.

Predvsem na področju vzdrževanja stanovanjskih objektov in njihove neposredne okolice moramo pričeti pospešeno spreminjati osnovne medsebojne odnose, da bomo lahko uspešno pristopili tudi k uvajanju najpomembnejšega procesa na tem področju, to je uvajanju in izgradnji sistema ekonomskih stanarin. Ob tem moramo spoznati dejstva, da gre v osnovi za dve zvrsti hkratnih dogajanj, ki sta si po obliki in vsebini zelo različni, pri samem izvajanju v praksi pa močno soodvisni: to je na eni strani proces samoupravnega organiziranja uporabnika, na drugi strani pa samoupravno določena metodologija za prehod na sistem ekonomskih stanarin. Ob tem moramo uveljaviti načelo, da v nobenem primeru ne gre za administrativno tehnične premike in avtomatično ali stihijsko povečevanje vrednosti stanarin in stanovanjskih stroškov, ampak za dejansko širšo preobrazbo vseh odnosov znotraj samega sistema stanovanjskega gospodarstva. Dokler ne bo izvedena ta preobrazba po vseh treh glavnih strateških smereh, t.j. v smeri samoupravnega organiziranja uporabnika stanovalca, v smeri privzemanja in uvajanja predloženih ekonomskih in socialnih kriterijev ter organizacijska naravnost vseh izvajalcev v teh procesih, vse dotlej bi pomenilo uvajanje sistema ekonomskih stanarin zgolj administrativen ukrep.

Osnovna in najpomembnejša strateška smer je torej v procesu samoupravnega organiziranja uporabnika t. j. stanovalca v okviru hišne samouprave, ki pomeni organizirano manifestiranje njegove volje, interesov in smotrov glede na njegove ekonomske, socialne in materialne potrebe v okviru gospodarjenja s stanovanjskim objektom in okoljem v katerem prebiva. To voljo, torej odločanje, pa lahko zakonito zastopa samo preko zbora stanovalcev v stanovanjskih hišah in nadaljnjih samoupravnih komunikacij kot: delegacije uporabnikov v ulične odbore oz. odbore sosesk, delegacije uporabnikov v skupščine in svete krajevnih skupnosti, organe krajevne konference SZDL ter organe samoupravnih stanovanjskih skupnosti in drugih skupnosti.

Za uspešno vzpostavitev dejanskih samoupravnih odnosov pa nikakor ne zadošča, da bi se vzpostavljalo samo formalne odnose, ampak je za to potrebno mnogo več naporov in konkretnega gradiva. Istočasno moramo pri vsem tem sami med seboj razčistiti s celovito naziranjem in nasprotij v lastnih sedanjih prepričanjih, predvsem kar zadeva naslednje pojave:

1. plačevanje stanarine še vse prepegosto dojemamo kot plačilo administrativno predpisane znaska, na osnovi katerega lastnik

dovoljuje uporabo stanovanja. V resnici pa ne gre za nikakršen mezdni ali podnajemrški odnos in stanarina v nobenem primeru ni taksa ali davščina ali celo odtujen denar, ampak pomeni sredstva, ki jih stanovalec kot uporabnik stanovanja, objekta in njegove neposredne okolice namensko združuje na žiro računih. Združuje jih mesečno in v naprej v skladu s principi dobrega gospodarja, torej „na zalogo in hranjenje“ zato, da bo lahko z njihovo pomočjo tudi smotrno gospodaril s stanovanjskim objektom in celotnim naseljem v okviru krajevne skupnosti v kateri prebiva.

Smotrno gospodarjenje pa se ustvarja dejansko šele tedaj, ko s temi trajno združevanimi sredstvi upravlja tudi tisti, ki jih združuje, torej uporabnik stanovalec in to na najbolj neposreden način, kar pomeni, da ima nad vsemi vplačanimi sredstvi in njihovo uporabo tudi trajno pregled.

Znesek stanarine smo skoraj vedno dojemali kot en sam denar, ki redno mesečno zmanjšuje in obremenjuje na premalo poznan način proračun gospodinjstva. V naši zavesti nismo dojemali, da s tem zneskom pokrivamo mnogo več, kot pa to lahko pove ena sama številka. Zato bo potrebno v bodoče podrobno prikazati vsakemu uporabniku na najbolj neposreden način in redno mesečno, kaj vse prispeva v okviru zneska stanarine in za katere namene.

2. prag vhodnih vrat v stanovanje še vedno prepegosto dojemamo kot „živo mejo“ med osebno, sosedovo in skupno lastnino. Ta lažna vizija pa se nam na žalost poruši vedno šele takrat, ko je v večini primerov že prepozno, ko je potrebno s skupnimi silami ukrepati in odstranjovati zanemarjene napake npr. v kotlovnica, terasah, dvigalih in drugih napravah in ko nemočni sprejemamo od zunaj privzeta raznovrstna sporočila, da je sredstev za popravila premalo ali pa jih sploh ni na razpolago.

Prag stanovanja, ki smo ga gledali ne samo kot dejanski prag, pa nas je zato še bolj odmaknil od vseh dogajanj v okviru naselja in krajevne skupnosti, ki jo sestavljamo kot ljudje in stanovalci in ki ne more zaživeti samo na podlagi formalnih predpisov in administrativnih načel. Problem varstva otrok, šolstva, preskrbe, prometa, okolja in njegove zaščite pred onesnaženjem, rekreacije, civilne in družbene samozaščite in reševanje vseh ostalih bistvenih skupnih problemov, v okvir katerih sodi tudi skrb za organiziranje mladine, ne more biti odgovornost nekega tretjega ali takozvane „družbe in države“, ampak nas samih, ki sooblikujemo družbo.

3. Stanovalec, uporabnik stanovanjskega objekta ima lahko dva položaja: objekt in stanovanjsko enoto uporablja bodisi kot imetnik stanovanjske pravice ali pa kot etažni lastnik.

To razdelitev, ki smo jo v vsakdanji rabi besed preimenovali v družbene in etažne stanovalce, pa smo istočasno popolnoma izenačili tudi z vlogo in položajem stanovalca kot uporabnika stanovanjskih enot, objekta in njegove neposredne okolice kot upravljalca v procesu gospodarjenja s stanovanjskim objektom. Logika takozvane delitve zbora stanovalcev na etažne in družbene udeležence zbora je enostavno nevzdržna! Status enega ali drugega nima v nobenem primeru nič skupnega s problemi mesečnega združevanja potrebnih sredstev, ki so namenjena za vzdrževanje objekta in okolice, predvsem pa s procesom ustvarjanja nove vrednosti stanovanja, objekta in okolice, to je amortizacijo.

Obstoja cela vrsta razlag, da je stanovalec, ki ima položaj etažnega lastnika, v neenakopravnem položaju napram stanovalcu, ki je pridobil stanovanje, ne da bi vanj vložil lastnastredstva. Tudi s strani drugega dela uporabnikov se najdejo razlage za krivičen položaj. Mnoga neskladja so stvarnost, nimajo pa popolnoma nič skupnega s procesom samega vsakodnevnega staranja objektov, za katerega smo dolžni vsi skupaj, kot uporabniki skrbeti od dneva izdaje uporabnega dovoljenja in vselitve dalje.

Proračun gospodinjstev etažnih lastnikov je dejansko za določen čas, to je za čas odplačevanja kredita za nakup stanovanja občutno obremenjen. Vendar pa prizadeti ne smejo pozabiti na dejstvo, da se z odplačilom kreditov povečuje vrednost njihovega osebnega premoženja – „kapitala“, nič pa se s tem ni pripomoglo k vzdrževanju objekta in njegove okolice kot celote in ustvarjanju nove vrednosti t. j. amortizaciji. Lastniki individualnih stanovanjskih hiš se problemom tekočega in investicijskega vzdrževanja ter problemu amortizacije ne morejo izogniti, ker bi sicer posledice takoj občutili na najbolj neposreden način. V okviru stanovanjskih objektov pa je zakoreninjeno mišljenje, da so obveznosti stanovalcev do skupnih delov in naprav in pokrivanju vseh ostalih stroškov upravljanja s stanovanjskim fondom v okviru stanovanjskega gospodarstva, opredeljene s pragom

stanovanja odnosno s pogodbo o nakupu novega stanovanja, ki so jo podpisali z graditelji za trg.

4. Prave in dolžnosti delavcev, ki izvajajo naloge in opravila hišnikov, so povsem zadostno opredeljene v obstoječi zakonodaji in drugih splošnih in posamičnih aktih. Z izjemo nekaj redkih slučajev so v praksi rezultati povsem drugačni.

Zato je na zborih stanovalcev potrebno o vseh znanih pojavih in na pol razčiščenih odnosih zavzeti dokončna stališča in tudi uvajati sanacijske ukrepe, istočasno pa poiskati najracionalnejšo in samoupravni organiziranosti uporabnikov najustreznejšo obliko pri sklepanju delovnih razmerij s hišniki in sicer tako, da bo prišlo do neposrednega povezovanja interesov in odgovornosti med: uporabniki — hišnik v vlogi gospodarja objekta ali delov naselja in krajevne skupnosti, na nivoju katere bomo morali probleme gospodarjenja postavljati na skupni imenovalec.

Vsi skupaj bomo morali končno spoznati, da stanovanje, ki ga uporablja hišnik in njegova družina ni zgolj socialno ekonomska dobrina, ampak da je v primeru opravljanja njegovih delovnih dolžnosti samo sredstvo za učinkovitejše organiziranje njegovega osebne dela. V kolikor te dolžnosti opravlja malomarno ali pa jih sploh ne opravlja, potem ni podlage, da bi lahko še v naprej koristil namensko stanovanje, katerega stroške nakupa sorazmerno nosijo praviloma vsi kupci objekta.

Zbori stanovalcev so se v dosednji praksi, v večini primerov sestajali po sili razmer. Vsebine razprav in sklepanj na zborih so bile takšne narave, ki nima praktično nič ali pa zelo malo skupnega s sistemom samoupravnega odločanja o prerazporeditvi in porabi sredstev stanovanjskega gospodarstva. Prepogosto so zbori razpravljali o zadevah, ki bi jih po svojih profesionalnih dolžnostih morali že davno preje izvršiti za to odgovorni stanovalci ali delavci zaposleni v hišah t. j. npr. hišniki ali pa organizacije, ki so pooblaščen na področju stanovanjskega in komunalnega gospodarstva za storitve in organizacije vzdrževanja reda in varstva okolja v stanovanjskih naseljih.

Zaradi prešibke obveščenosti stanovalcev o njihovih dejanskih pravicah in dolžnostih ter zaradi pomanjkanja tistih pomembnih informacij, na osnovi katerih lahko zbori tudi nedvosmiselno odločajo, je prišlo vse prepogosto do neljubih nasprotij, zmot in konfliktov. Interes stanovalcev za organizirano odstranjevanje problemov in konfliktov je pričel popuščati. Premnogokrat so se stvari reševale samo še s pomočjo določenih posameznikov — entuzijastov, ki so imeli razvit širši socialni in samoupravni občutek do urejanja bivalnega okolja t. j. stavbe in neposredne okolice. Prav ti posamezniki pa so se znašli v krivičnem položaju, kajti problem gospodarjenja s stanovanjskim objektom in upravljanje z vsemi sredstvi stanovanjskega gospodarstva je naš skupen problem, ki ne more biti prepuščen zgolj slučajni pripravljenosti in dobri volji posameznikov.

Na tem mestu je potrebno poudariti, da je bilo v polpretekli dobi vloženi s strani določenih pooblaščenih institucij mnogo naporov v to, da bi se stanovalce izčrpnje informiralo o vseh njihovih bistvenih pravicah in dolžnostih, pa tudi o določenih gibanjih finančnih sredstev. Takšna oblika obveščanja je bila v večini primerov preveč toga in odmaknjena od neposrednega uporabnika, to je stanovalca in združenega dela. Informacije so obležale ali na nivoju hišnega sveta ali pa obvisle eventualno na oglasnih deskah. Prav tako se tudi sama gradiva in njihova vsebina, ki je bila namenjena uporabnikom, ni uspešno prilagajala dinamičnemu razvoju naše celotne družbe. Vse spremembe na področju družbenih, predvsem pa ekonomskih in socialnih norm bi se morale hitreje upoštevati pri sestavi gradiv in posredovanju informacij, ki so namenjena za uporabnike sredstev stanovanjskega gospodarstva.

Vsi tovrstni in še drugi pojavi so bili torej vzrok, da se je samoupravna organiziranost in dejavnost uporabnikov pričela in tudi končala samo na nivoju formalne organiziranosti in formalno postavljenih odnosov. Preprosto povedano to pomeni, da so se v večini primerov zbori stanovalcev sestajali po sili takšnih ali drugačnih razmer, da so člani hišnega sveta izvolili zato, ker Zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini to pač predpisuje, ali pa se je našla vrsta „objektivnih“ vzrokov, da do formiranja hišnega sveta sploh ni prišlo. Tako je bilo zadoščeno dolžnosti, samoupravno delovanje pa je zamrlo vse do sklica novega zbora. Do aktivnejšega sodelovanja uporabnikov samoupravljalcev pa je pogosto prišlo šele tedaj, ko so to zahtevale okoliščine, ki so bile odraz višje sile in to po navadi v obliki zamakanja, razpok, vlage, trhlobe, okvar na ogrevalnih in drugih napravah, dvigalih in podobnem.

Torej tipičen primer stihijskega reševanja problemov, ki nima nič skupnega s sistemom racionalnega, smotrnega in v naprej pla-

niranega gospodarjenja uporabnika s stanovanjskim objektom in njegovo okolico.

Za gospodarjenje s stanovanjskim objektom je prevenstveno odgovoren uporabnik. Ta njegova osnovna funkcija je nedvosmiselno opredeljena v vseh družbenih dokumentih in odgovarjajoči zakonodaji. Od tod tudi izhajajo njegove pravice do neposrednega odločanja o načinu združevanja in uporabi vseh sredstev v okviru stanovanjskega gospodarstva.

ODGOVORNOST uporabnikov stanovanjskega objekta je opredeljena z naslednjimi elementi:

1. da trajno, v skladu s postavljenimi normami (izraženih v % od vrednosti točkovane stanovanjske enote) združujejo mesečno potrebna sredstva za:
 - amortizacijo
 - investicijsko vzdrževanje
 - tekoče vzdrževanje
 - ter sredstva za pokrivanje stroškov administrativno tehničnih storitev v okviru upravljanja s stanovanjskim skladom
2. da trajno pokrivajo tekoče stroške obratovanja in druge stroške, ki nastajajo v zvezi s sklepi zbora stanovalcev (primer vgradnja skupnih anten, urejanje zelenice, dodatno opremljanje skupnih prostorov itd.)
3. da v skladu z razpoložljivimi sredstvi in predpisanimi sanitarno tehničnimi pogoji trajno vzdržujejo vse tisto, kar kot uporabniki tudi uporabljajo. To ni omejeno zgolj na stanovanje, ampak se nanaša na vse skupne naprave in prostore, torej objekt v celoti in njegovo neposredno okolico.
4. da v smislu dobrega gospodarja in v skladu z razpoložljivimi možnostmi pravočasno planirajo potrebna vzdrževalna dela in po možnosti v okviru tega tudi predvidevajo ustrezne ukrepe na dolgoročnejsi osnovi.

PRAVICE uporabnikov se opredeljujejo med drugimi predvsem na naslednja najpomembnejša dogajanja:

1. trajno pridobivanje informacij o gibanjih in stanju vseh finančnih sredstev, ki jih redno mesečno združujejo ali odvajajo v okviru pokrivanja tekočih stanovanjskih stroškov, ki jih sestavljajo:

stanarina: mesečni znesek stanarine vključuje vse naslednje zneske za pokrivanje naslednjih stroškov:	
— amortizacija v višini	20 % stanarine
— investicijsko vzdrževanje	40 %
— tekoče vzdrževanje	18 %
— zavarovalne premije	2 %
— prispevek za zaklonišča	2 %
— prispevek za civ. zaščito	2 %
— stroški poslovanja SDK	0,2 %
— Delovne skupnosti SOB	3,2 %
— del. skup. SSS Lj.	0,2 %
— Zveza stanov. skupnosti	0,1 %
— služba Staninvesta	10,5 %
— prispevki po samoupr. sporazumu	1,8 %
skupaj:	100 %

(Op.: vrednosti odstotkov so navedene za leto 1978 in jih je potrdila skupščina Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Lj. Moste Polje, za leto 1979 pa se bodo določili po sprejetju zaključnega računa)

obratovalni stroški:

- ogrevanje
- topla in mrzla voda
- elektrika
- odvoz smeti
- okolje
- stroški gospodarjenja (hišnik)
- stroški čiščenja
- stroški upravljanja po hišnem svetu
- rezervni skladi ipd.

drugi stroški:

- npr. plačilo anuitet kredita za določena vzdrževalna dela večjega obsega, za remont ipd.
- 2. trajnega spremljanja lastnih sredstev, ki se na podlagi samoupravnega sporazumevanja začasno ali kot solidarnostna združujejo za druge namene v okviru stanovanjskega naselja, krajevne skupnosti, občine ali mesta Ljubljane
- 3. soodločanje pri vsakoletnem opredeljevanju posameznih zneskov v okviru stanarin

4. uveljavljanje zahtev po pravočasnem ukrepanju s strani odgovornih organizacij in skupnosti pri vzdrževanju objekta
5. pravočasnega uveljavljanja zahtev v okviru pomanjkljivosti, ki so povzročene zaradi malomarnosti in drugih napak po projektantih in izvajalcih gradnje ali prodajalcih za trg v garancijskem roku.

RAVNI ODLOČANJA UPORABNIKOV

Uporabniki stanovalci izražajo svojo voljo in odločajo v vseh zadevah, ki se nanašajo na gospodarjenje s stanovanjskim objektom na ZBORIH STANOVALCEV. Na zborih prav tako sprejemajo stališča in obravnavajo probleme v zvezi z ulico, celotnim naseljem in krajevno skupnostjo kot samoupravno teritorialno enoto v celoti. Zbor stanovalcev je prva in osnovna raven neposrednega samoupravnega odločanja stanovalca – uporabnika.

Stanovalci na zborih delegirajo svoje predstavnike nadalje v delegacije uličnih odborov ali odborov sosesk, nadalje v delegacije v Skupščino in Svet krajevnih skupnosti in KK SZDL. Odločanje zborov preko delegacij je torej nadaljnja raven odločanja, kjer so njihovi interesi in volja prav tako izraženi na neposreden način preko lastnih delegatov, ki so dolžni stanovalce uporabnike redno obveščati o izidih in stanju na nivojih nadaljnjega odločanja, kamor so bili delegirani.

FUNKCIJE V SISTEMU SAMOUPRAVNEGA ODLOČANJA UPORABNIKA

Največkrat posamične funkcije v medsebojnih odnosih pri upravljanju s stanovanjskimi skladi niso bile dovolj pojasnjene in je vsled tega prihajalo vse pre pogosto do navzkrižij, predvsem pa do pojava ogorčenja, češ, zakaj se nismo pred določeno situacijo med seboj temeljito pomenili in določili KDO, KDAJ in KAKO naj bi ukrepal.

Delitev funkcij je naslednja:

ZBOR STANOVALCEV ima funkcijo neposrednega samoupravnega odločanja v stanovanjskih objektih, torej je edini organ odločanja o vseh sredstvih, ki jih mesečno združuje v okviru plačila stanarin in plačila ostalih stroškov, kot je to navedeno v poglavju PRAVICE.

HIŠNI SVET ima funkcijo izvršilnega organa v stanovanjskih objektih, kar pomeni, da:

- pripravlja gradiva za zbor stanovalcev v stanovanjskih objektih
- posreduje redno informacije o gibanjih finančnih sredstev, ki jih pripravi in posreduje Samoupravna stanovanjska skupnost po za to določeni specializirani delovni organizaciji
- koordinira predloge in sklepe zbora stanovalcev s krajevno skupnostjo in samoupravno stanovanjsko skupnostjo
- daje zboru stanovalcev pobude (npr.: plan investicijskega in tekočega vzdrževanja, plan združevanja prostih sredstev za druge skupne namene v okviru krajevnih skupnosti ipd.).
- izvršuje potrebna administrativno tehnična opravila v zvezi s samoupravljanjem
- opravlja posle v pravnem prometu (pogodbe, naročila, tožbe ipd.) če je tako sklenil zbor stanovalcev.

NADZORNI ODBOR opravlja samoupravno nadzorstveno funkcijo.

Njegova vloga in pomen sta enaka samoupravni delavski kontroli v organizacijah združenega dela. V okviru te funkcije opravlja nadzor nad delom hišnega sveta glede pravilnosti izvrševanja sklepov zbora stanovalcev, pravilnosti uporabe obstoječih zakonskih predpisov in odlokov v zvezi z gospodarjenjem in vzdrževanjem reda v objektu in upoštevanjem stališč in sklepov, ki so bili sprejeti na nivoju krajevnih skupnosti.

Za strokovna in finančna vprašanja pa nadzorni odbor uporablja strokovne službe kot:

Samoupravno delavsko kontrolo pri samoupravni stanovanjski skupnosti in

Službo družbenega knjigovodstva.

HIŠNIK: opravlja funkcijo gospodarja stanovanjskega objekta in okolja. Njegove naloge in opravila so opredeljene v Odloku in drugih aktih Skupščine mesta Ljubljane. Organizacija združenega dela Staninvest je do sedaj že pripravila za stanovanjske objekte opis vsakodnevnih dolžnosti hišnikov. Smotno je, da vsi hišni sveti ta opis čimprej javno izobesijo v hišah poleg Odloka o vzdrževanju hišnega reda.

SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST na zborih skupščine, ki jo sestavljata zbor uporabnikov in zbor izvajalcev vsklajuje

interese neposrednega uporabnika, to je vseh zborov stanovalcev v okviru stanovanjskih objektov in interese izvajalcev, ki so udeleženi s svojo dejavnostjo pri dogajanjih na področju Občine (urbanistična, gradbena in komunalna projekcija, graditelji objektov in okolice, komunalne službe, službe za vzdrževanje stanovanjskih objektov ipd.) Iz opisanega je razvidno, da je prav konfrontacija interesov možna na samoupraven in demokratičen način izvajati v neposredni obliki ravno na tem nivoju. Uspešnost v postopkih sprejemanja odločitev pa zavisi seveda več ali manj od sposobnosti delegatov in delegacij, ki so jih za opravljanje teh odgovornosti delegirali zbori stanovalcev, krajevnih skupnosti in združeno delo.

Podrobnejša razdelitev vseh navedenih in ostalih funkcij in nivojev, ki posredno sodelujejo v sistemu odločanja (primer na ravni izvajalcev: Staninvest – Sektor za vzdrževanje stanovanjskih objektov in drugi izvajalci) ter predvsem smeri komuniciranja in smeri pretokov informacij, na tem mestu zaradi preobširnosti enostavno ni možno podati. Ravno izgradnja tega dela procesov t.j. smeri komuniciranja in pretokov informacij, bo potrebno glede na obstoječe stanje zelo podrobno analizirati in vse nove pobude za javno razpravo prikazati v obliki, ki bo jasna, popolna in ne bo ustvarjala dvomov o možnem manipuliranju, predvsem pa bo predočena na preprost in vsakemu občanu in delavcu razumljiv način.

SMERI RAVNANJA:

Premnogokrat ravno smeri ravnanja niso bile dovolj jasne in se je v kritičnih situacijah t. j. predvsem v primerih okvar ali primerih konfliktov v zvezi s poravnanimi ali neporavnanimi finančnimi obveznostmi, ukrepanje prilagajalo trenutnim situacijam po navadi tako, kot je to predlagal „najglasnejši in govorniško navdihnen“ stanovalec.

Univerzalno navodilo v zvezi z ravnanjem se sicer lahko pripravi, vendar je njegova uporabna vrednost že v naprej dvomljiva. Če bi navodilo upoštevalo vse možne primere v okviru problemov gospodarjenja s stanovanjskim objektom, potem bi bilo v ta namen potrebno izdati celo enciklopedijo.

Na zborih stanovalcev in stanovalcih samih je, da znajo pravilno in na razumen način presoditi situacijo ter razdeliti problem vsaj v prvem trenutku na tisti del, ki je predmet samoupravnega odločanja na nivoju zbora stanovalcev in na tisti del, ki je stvar bodisi hišnika kot gospodarja ali pa izrazito stvar specializirane stroke in odgovornih specializiranih delovnih organizacij ali celo prodajalca za trg v primeru primopredaje novega objekta uporabnikom. Preprosto rečeno, je ravnanje samo toliko uspešno, kolikor je velika pripravljenost stanovalcev ali prizadetega, da problem reši čimprej, po možnosti s svojimi lastnimi silami, vendar pa spet ne po načelu samovolje ali pa po načelu, da se skrb prepušča tretjemu (primer: z odpadki trajno onesnažene zelenice, ki se kljub opozarjanju ne očistijo, niso zadeva zbora stanovalcev, ampak je to že stvar sodnika za prekrške ali pa npr. zamenjava kletnih prostorov ob priliki vselitev ni zadeva niti zbora stanovalcev ali hišnega sveta, ampak skrb tistega, ki je stanovanje in kleti v objektu tudi prodajal).

SPORI:

Običajno zastopamo mišljenje, da so postopki v zvezi z nastalimi spori samo zadeva delovnih in drugih organizacij, da do sporov lahko prihaja samo na nivoju delovnih organizacij in da v okviru stanovanjskega ambienta to sploh ni možno ali pa je celo nečastno in nehumano. Smatra se, da to počno samo karakterno neprimerni ljudje. Zaradi tega vse pre pogosto konflikti ostajajo, utonejo začasno ali pa sploh v pozabo in morajo vse prevečkrat plačevati ceno konfliktov maloštevilnih povzročiteljev vsi stanovalci določenega objekta ali celo soseske. Takšna oblika „solidarnosti“ je povsem nesprejemljiva in zahteva v bodoče najstrožjih ukrepanj. Uporabniki stanovalci naj se končno začno posluževati obstoječih poti in naslovov, posebej še, ker je hišni svet po Zakonu o gospodarjenju s stanovanjskimi objekti v družbeni lastni pravno in pravno sposoben in zato lahko:

1. predlaga mandatne tožbe za nepravilna plačila stanovalcev za stanarino, obratovalne in druge stroške
2. poslužuje v vsakem primeru intervencijskih služb, sodnikov za prekrške in sodišč
3. v zvezi z nepravilnostmi v medsebojnih odnosih znotraj poslovanja ali pri poslovanju s pravnimi subjekti izven hiše poslužuje:
 - poravnalnega sveta pri krajevni skupnosti
 - samoupravno stanovanjsko skupnost – samoupravna delavska kontrola
 - Služba družbenega knjigovodstva.

Iz navedenega izhaja, da so stanovalci uporabniki, ki niso na zborih stanovalcev do sedaj iz objektivnih ali pa tudi subjektivnih vzrokov ustanovili hišnega sveta, v marsikateri kritični situaciji popolnoma prepuščeni sami sebi in zlahta postanejo sredstvo manipuliranja med različnimi nivoji, predvsem s strani izvajalcev vzdrževalnih del. V tem primeru stanovalec ne preostane drugega, kot da se do formiranja hišne samouprave poslužujejo bodisi poravnalnega sveta pri krajevni skupnosti ali pa sodišča.

NEKATERE POBUDE ZA RAZPRAVE NA ZBORIH STANOVALCEV V STANOVANJSKIH HIŠAH IN KRAJEVNIH SKUPNOSTIH

Smotno bi bilo, da se v prvi fazi izlušči iz kopice nerešenih in pred nami stoječih problemov nekatere najpomembnejše, ter da o njih prično v tekočem obdobju obširneje razpravljati vsi zbori stanovalcev. Med takšne probleme bi bilo potrebno zlasti uvrstiti naslednje:

1. način pobiranja denarja mesečno iz rok v roke, pa naj gre to za stanarine ali stroške ogrevanja, vode itd. je na vsak način neustrezen za današnjo družbeno stvarnost in stopnjo razvitosti celotne družbe ter posameznih strokovnih institucij. V delovnih organizacijah je finančna disciplina zagotovljena s predpisi. Prav takšno obnašanje pa mora veljati tudi v okviru stanovanjskega gospodarstva, kjer gre brezdvomno za občutna finančna sredstva (primer: samo na področju Štepanjskega naselja se računa, da znaša mesečni finančni promet za plačilo stanarin in obratovalnih stroškov nad ca. 200 milijonov starih dinarjev, ki se jih zbira po sistemu iz rok v roke po večjih vrstah inkasantov.) Iz tega razloga naj zbori stanovalcev hiš in krajevnih skupnosti pospešeno ocenijo možnosti sodelovanja pri čimhitrejšem uvažanju sistema plačevanja vseh mesečnih stanovanjskih stroškov preko službe PTT (poštne položnice), delovnih organizacij, v katerih so zaposleni, ali čekovnih računov pri poslovnih bankah.
2. način sedanjega organiziranja delavcev, ki so nam nujno potrebni pri gospodarjenju in vzdrževanju stanovanjskih hiš, to je hišnikov in čistilk, ni ustrezen. Zaradi tega naj zbori stanovalcev hiš in krajevnih skupnosti ocenijo še dodatne možnosti za zaposlovanje hišnikov in čistilk kot npr. v okviru delovnih skupnosti krajevnih skupnosti in podobno.
3. varstvo okolja je prepuščeno več ali manj samemu sebi. Ker je okolje nedvomno naša skupna skrb, naj bi zato zbori stanovalcev hiš in krajevnih skupnosti predložili krajevnim skupnostim tudi konkretne rešitve. Na tem področju moramo uvesti trajen red. Organizirano angažiranje mladine se pričakuje v vsakem primeru, vendar je to organiziranje potrebno izvesti na urejeni profesionalni osnovi, izdelati programe vzdrževanja ter določiti odgovorne osebe.

SKLEPNA BESEDA:

Vsebina predloženih izhodišč za oblikovanje pravil samoupravnega obnašanja uporabnika – stanovalca skuša dokazati, da proces uresničevanja samoupravnih družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu ne pričenja in ne končuje samo pri stanarinah, razčiščevanju različnih položajev uporabnikov – stanovalcev, ampak da je to širok in zahteven proces, ki bo uspešen le v toliko, kolikor bomo v njem sodelovali sami v stanovanjskih hišah in krajevnih skupnostih in to na najbolj neposreden način.

Povsem realno je, da je potrebno probleme reševati pri izvoru, da bomo lahko vse to speljali od besed k dejanjem. Najpreje se moramo ustrezno organizirati na nivoju zborov stanovalcev v stanovanjskih hišah in krajevnih skupnostih, kar bo istočasno tudi osnova za učinkovit izbor delegacij v okviru pripravljenih volitev pod okriljem Socialistične Zveze Delovnega Ljudstva v mesecu novembru in decembru leta 1978.

Predloženo gradivo je istočasno osnova za širšo javno razpravo o načinu izgradnje samoupravnega sistema in navodilo za akcijo.

Po sklepu Izvršilnega odbora Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje z dne 27. 10. 1978

OSNOVE

za načrt prehoda na ekonomske stanarine v Ljubljani (izvleček iz preliminarne študije)

UVODNO POJASNILO

Predsedstvo SSS Ljubljana je na svoji seji dne 14. 11. 1978 obravnavalo pripravljeno gradivo:

„Okvirni načrt prehoda na ekonomske stanarine“, ki ga je izdelala posebna delovna strokovna skupina.

Predsedstvo je material ocenilo kot kompleksen in dober, vendar je smatralo, da je potrebno predlog vskladiti s tezami za družbeni dogovor, kot ga je izdelala Zveza SSS, posebno zaradi tega, da ne bi zavrlji procesa dogovarjanja.

Predstavniki delovne skupine je dne 17. 11. 1978 razgovarjal o teh problemih s tov. Furlanom, predsednikom IO Zveze SSS, ter tov. Jerkič Mayerjem, namestnikom sekretarja za urbanizem, ki neposredno sodelujeta v pripravi omenjenega družbenega dogovora. Oba sta potrdila informacijo, da bo družbeni dogovor bistveno spremenjen in da ne bo vseboval nobenih številčnih opredelitev (kvantifikacij).

Družbeni dogovor bo tako omogočil, da občine odnosno mesta rešujejo probleme v skladu s konkretnimi pogoji.

Te informacije so potrjene tudi v intervjuju sekretarja predsedstva CK ZKS za družbeno ekonomski sistem, tov. Martina Mlinarja, v sobotni prilogi Dela, dne 18. 11. 1978.

Intervju je celo neposreden poziv, da morajo regije iskati predvsem rešitve, prilagojene svojim konkretnim razmeram.

Glede na to, da potreba temeljnega vsklajevanja in večjih korekcij predloga odpadla.

UVOD:

Na osnovi materiala skupne komisije IK CK UKS in PRS Zveze sindikatov SRS, za gradnjo stanovanj za delavce „Uresničevanje samoupravnih družbeno ekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu“ ter priloženih „Tez za družbeni dogovor o prehodu na ekonomske stanarine v obdobju 1978 do 1982 (1985)“ pristopajo sedaj vse občine in mesta k pripravi ustreznih načrtov prehoda.

Glede na dejstvo, da so zgoraj omenjeni materiali znani, ni potrebno, da bi na tem mestu poudarjali pomen te akcije in ponavljali ugotovitve, ki jih ti materiali vsebujejo.

Okvirni predlog, ki ga posredujemo, predstavlja izvleček iz obširnejše preliminarne študije, v kateri so podane podrobnejše utemeljitve in obrazložitve.

Zaradi nujne omejitve obsega se bomo v uvodnem delu dotaknili le nekaterih najbolj pomembnih vprašanj samega pristopa.

POSEBEN POLOŽAJ LJUBLJANE V AKCIJI PREHODA NA EKONOMSKE STANARINE

Glede na dosedanje slabe izkušnje in strokovni potencial Ljubljane menimo, da je potrebno akcijo zastaviti tako, da zagotovimo njeno dosledno realizacijo. Zaradi tega terja akcija temeljite strokovne priprave.

Drugo: družbeni sklad stanovanjskih hiš v Ljubljani predstavlja tolikšno nacionalno bogastvo (grobno preračunano po cenah l. 1978 že 11.262 milijard N din, odnosno 1.120 milijard S. din, 1) da je skrbno gospodarjenje s tem skladom družbeno ekonomsko izredno pomembno.

Tretje: Izredno heterogena struktura tega sklada, obsežne naloge saniranja in rekonstrukcij (prenove) stanovanj, terjajo celovit pristop k razreševanju te problematike, saj prav prehod na ekonomske stanarine (ES) to tudi omogoča.

1) 1.601384 kv. m x •6.995 = 11.201.681 N/din!

Četrto: Prehod na ekonomske stanarine pada v obdobje, ko se bo v družbeno usmerjeni stanovanjski gradnji lahko v polni meri uveljavil sistem družbenega planiranja in družbenega dogovarjanja o racionalizaciji gradnje in oblikovanju cen. Omenjena študija izhaja iz predpostavke, da je zaradi tega edino smotno, da se v interesu uporabnikov stanovanj – prehod na ekonomske stanarine obravnava v tem celovitem kontestu. 1/

- Zaradi tega se kot osnovno predlaga:
- da se sprejme v Ljubljani do kraja 1. 1978 načrt prehoda na ekonomske stanarine.
 - da se v letu 1979 izdelata kompleksen plan razvoja stanovanjskega gospodarstva v Ljubljani, ki mora upoštevati, predvsem uveljavitev kakovostnih dejavnikov (glej tč. C in tč. F.). V ta plan je potrebno organsko vgraditi tudi načrt prehoda na ekonomske stanarine.

A) Izhodišča pristopa:

- Študija je upoštevala poleg izhodišč iz sprejetih Resolucij XI. kongresa ZKJ in VIII. kongresa ZKS ter posebno številnih podrobnejše obrazloženih stališč v materialu skupne komisije, še izhodišča iz pripravljenih materialov za problemsko konferenco v Ljubljani, v katerih je poudarek predvsem na naslednjem:
- uporabnikom je potrebno v praksi zagotoviti pravico dejanskega gospodarjenja s hišami,
 - o stanarini morajo zaradi tega v prvi vrsti odločiti neposredni uporabniki t.j. samoupravni organi v hiši,
 - stanarina mora realno upoštevati uporabno (gradbeno in eksploatacijsko) vrednost,
 - pri določanju stanarine je upoštevati principe ekvivalentnih obveznosti nosilcev stanovanjske pravice, etažnih lastnikov in združnikov,
 - delitev odgovornosti in odločanja v gospodarjenju s stanovanji in hišami mora upoštevati primarne interese uporabnikov in optimalno učinkovitost gospodarjenja,
 - normalizacija pogojev gospodarjenja v starih hišah predstavlja solidarnostno nalogo.

B) Osnovna problematika prehoda na ekonomske stanarine

V študiji je proučena problematika prehoda na ekonomske stanarine, iz zornega kota sprejetih izhodišč. V zvezi s tem je najprej podana definicija, da predstavlja ekonomska stanarina družbeno priznana reprodukcijsko ceno uporabe stanovanja, 1/ s čemer je dan tudi poudarek, da je potrebno v stanovanjskem go-

- 1) V študiji je podrobneje obrazložen neposreden vpliv racionalizacije gradnje na cene in na višino ES, ki se odraža ne samo v novogradnji, temveč kot posledica revalorizacije v celotnem skladu hiš, t.j. v stanarini v celoti.

spodarstvu predvsem očitno nezmanjšano vrednost družbenega sklada hiš. Iz te definicije sledi logična zahteva, da je potrebno v stanovanjskem gospodarstvu upoštevati celoten reprodukcijski cikel in zagotoviti celovitost odločanja.^{2/}

Iz poznavanja dejstva, da je pogoj za dobro gospodarjenje upoštevanje primarnih interesov dejavnikov, je bila izdelana analiza poglobitvenih elementov gospodarjenja in vzporedno s tem tudi analiza interesov (glej tabelo št. 2) s težnjo, da se v družbenem skladu hiš vzpostavi celovit sistem gospodarjenja, ki bo omogočal:

- maksimalno samostojnost delov sistema (stanovalcev, hišnih svetov, zborov stanovalcev) ter
- učinkovito razreševanje skupnih in solidarnostnih nalog stanovanjskega gospodarstva.

Drug temeljni faktor pri preučevanju problematike prehoda na ekonomske stanarine predstavljajo zakonitosti in specifičnosti gospodarjenja s stanovanjskimi hišami (glej poglavje 2, 4 študije), t.j. predvsem:

- izredno dolga doba trajanja sto in več let,
- hiše in stanovanja fizično in ekonomsko močno zastarevajo, kar velja posebno za elemente stanovanjske opreme,
- zamenjava elementov je zelo heterogena (roki trajanja od 4 ali 5, do 80 in več let),
- dinamika stroškov investicijskega vzdrževanja je zaradi tega zelo neenakomerna ter težko vnaprej ugotovljiva,
- stroški upravljanja in tekočega vzdrževanja hiše in stanovanj so v veliki meri odvisni od odnosa stanovalcev,
- stroški vzdrževanja in obnove so odvisni od kvalitete gradnje, gibanja cen na trgu in posebno močno od gibanja osebnih dohodkov,
- edini dohodek hiše je stanarina, ki je praviloma sorazmerna uporabni vrednosti.

Pogoj, da bi lahko stanovanjske hiše dosledno uveljavili kot gospodarske enote, je seveda v tem, da se vsem hišam zagotovi normalne pogoje gospodarjenja, t.j. „vrne sredstva izgubljene amortizacije in investicijskega vzdrževanja“.

Zaradi tega je potrebno pri izračunu ekonomske stanarine upoštevati tudi ekonomsko zastarevanje hiše, kar terjata t.i.m. dinamični pristop (glej grafikon št. 3).

1/ v višini, ki zagotavlja enostavno reprodukcijo

2/ to pomeni prelom z dosedanja prakso ločenega tretmaja problemov gradnje (projektiranja) in gospodarjenja (stanarine)!

PRIMARNI INTERESI V STANOVANJSKEM GOSPODARSTVU IN NJIHOVO USMERJAVANJE

Tabela št. 2

Naloge gospodarjenja (iz tabele 1)	DOSEDANJI KARAKTER INTERESOV		SISTEMSKA USMERITVE INTERESOV (PREDLOG)		
	Stanje, karakteristika, vplivi	Primarni interes	Primarni nosilec	Osnovni namen	Način zagotovitve (vzpozbujanja)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1) Obnavljanje (proste reprodukcija)	Amortizacija je pripravljena vlagateljem. Neusmerjena poraba.	Vlagatelj.	SSS in vlagatelj.	Zagotoviti obnovo hiš. Z usmerjeno takojšnjo porabo amortizacije smotno gospodariti.	Vlagatelju se prizna odgovarjajoči knjižni delež novozgrajene vrednosti.
2) Investicijsko vzdrževanje hiš	Administrativno zbiranje sredstev. Delitev, usmerjena po programu.	Ni prišel do izraza.	SSS in KS ter organ. za vzdrževanje	Racionalno in načrtno izvajanje popravil in invest. vzdrževanja.	Postopna izvedba dohodkovnih odnosov.
3) Investicijsko vzdrževanje stanovanj	Delno isto kot zgoraj. Deloma naloga uporab. stanovanja.	Hišni svet in uporabnik.	SSS + HS + organizac. za vzdrž.	Izboljšati odnos stanovalcev do stanovanja in objekta.	Realnejši normativi zamenjave. 1/ Vpliv na stanarino.
4) Tekoče vzdrževanje hiše (skupnih delov)	Administrativno zbiranje in razdeljevanje sredstev.	Ni prišel do izraza.	Hišni svet.	Zanimirati stanovalce za smotno tekoče vzdrževanje.	Obračun po stvarnih stroških, vpliv na stanarino.
5) Tekoče vzdrževanje stanovanj.	Odvisno od odnosa stanovalcev	Uporabnik stanovanja.	Uporabnik stanovanja.	Izboljšati odnos, povečati kulturo stanovanja.	Absolutna samostojnost stanovalca.

1/ Proučiti je tudi možnost, da se odgovornost za zamenjavo elementov v celoti prepušti. /.

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
6) Obratovalni stroški hiše	Obračun po dejanskih stroških je že realiziran.	Stanovalci hiše.	Hišni svet Stanovalci hiše.	Zainteresirati stanovalce za samotrno obratovanje.	Obračun po stvarnih stroških.
7) Sanacija hiše in stanovanj	Vprašanje ni bilo principialno rešeno.	Ni prišel do izraza.	Skupna, solidarna naloga SSS + HS	Zagotoviti normalno funkcioniranje hiše in stanovanja. Povečati uporabno vrednost	Vlaganja iz solidarnih (združenih sredstev).
8) Rekonstrukcija hiše in stanovanj.	Možnost pridobitve kreditov pri banki	Stanovalci hiše	Hišni svet,	Prilagoditev stanovanj sodobnim pogojem bivanja.	kacionalna izvedba. Predite prilagoditi možnosti vračanja.
9) Upravljanje sklada hiš	Administrativno združevanje sredstev.	Stanovalci hiše.	SSS + orga- nizacije za vzdrževanje.	kacionalizacija orga- nizacije upravljanja.	Postopna uvedba dohodkovnih odno- sov. Dolgoročni dogovor

Normalno mora vsaka hiša v dobi ca 50 let formirati celotno amortizacijo. Pozneje pa rabi hiša vsa sredstva iz stanarine za svoje potrebe (investicijsko vzdrževanje in upravljanje).

Glede na to dejstvo se predlaga, da bi se problem sanacij starih hiš v Ljubljani reševal solidarnostno, t.j. z izdvajanjem sredstev iz dohodka (enako kot sredstva subvencioniranja) in kaže njihovim združevanjem na osnovi programa. Groba računica kaže, da bi bilo potrebno izdajati in združevati v ta namen sredstva iz dohodka v višini 0,7 % brutto OD in to skozi dobo cca 8 let.

Drug problem gospodarjenja s skladom hiš je racionalno koriščenje sredstev amortizacije in obnova dotrajanih hiš. Gre za tri dejstva:

- stare hiše so izgubile celoten amortizacijski fond in niso v stanju izvršiti obnove,
- sredstva amortizacije pripadajo vlagateljem, t.j. oni razpolagajo z njimi,
- realno vrednost sredstev amortizacije je moč zagotoviti le, če se le-ta takoj vgradijo v nova stanovanja.^{1/}

Glede na te ugotovitve je predlog (glej tabelo št. 2), da se sredstva amortizacije obvezno združijo in uporabijo za obnovo dotrajanih hiš po enotnem programu, utemeljena, pod pogojem, da vlagateljem prizna sorazmeren del udeležbe (za znesek amortizacije).

Prehod na ekonomske stanarine pada v obdobje realizacije temeljnih sprememb v sistemu financiranja gradnje. Spremembe težijo k večji mobilizaciji lastnih sredstev, t.j. predvsem k povečanju obsega gradnje etažnih stanovanj, in obsega združne gradnje (etažna združna lastnina in drugih oblik).

Zaradi tega moramo pri določanju višine ekonomske stanarine upoštevati t.im. ekvivalentne obveznosti nosilcev stanovanske pravice, etažnih in individualnih lastnikov ter zadržnikov (glej tč. 2,5 študije).

Končno je v elaboratu podana še analiza gibanja cen stanovanj v Ljubljani, v primerjavi s cenami v SRS in SFRJ oziroma ostalih republiških središčih. Ugotovljeni trendi navajajo k zaključku, da je potrebno - za uspešen prehod na ES, izkoristiti sistem dogovarjanja o racionalizaciji in oblikovanju cen za dosledno programiranje cen, kot učinkovit instrument postopne stabilizacije.

Analiza problematike je tako dala vrsto izhodišč za izdelavo modela ekonomske stanarine.

1/ Le na ta način se prepreči njihovo razvrednotenje.

C) Izdelava srednjeročnega programa razvoja stanovanskega gospodarstva in njegov pomen (SPS)

Skladno z uvodno ugotovitvijo, so v poglavju 3,0 študije okvirno opisani elementi kompleksnega SPS. Kot izhodišče za SPS je uporabiti predvsem izsledke študije „Ljubljana 2000“, iz katere bo možno dobiti najpomembnejše dolgoročne opredelitve v stanovanski politiki in razvoju.

Poleg že dosedaj znanega srednjeročnega plana gradnje stanovanj naj bi vseboval kompleten SPS še:

- plan razvoja stanovanskega gospodarstva v ožjem smislu (gospodarjenje, sanacije, rekonstrukcije),

- srednjeročni program racionalizacije stanovanske gradnje in programiranje cen,
- instrumente za realizacijo SPS (družbene dogovore in samoupravne sporazume). Pri tem posebno poudarjamo pomen sklenitve dolgoročnih dogovorov o gradnji med SSS in proizvajalci. Kot sestavni del SPS pa se smatra tudi sam „Načrt prehoda na ekonomske stanarine v Ljubljani.“

Tako izdelan srednjeročni plan pomeni predvsem: skupno planiranje razvoja celotne dejavnosti,

- upoštevanje celotnega procesa, oziroma celotnega reprodukcijskega ciklusa,
- planiranje izgradnje celotnih naselij,
- organsko povezovanje gradnje naselij,
- organsko povezovanje gradnje naselij z razvojem mesta kot celote,
- vključevanje vseh dejavnikov v plan, itd. (od DO do mesta),
- kontinuirano planiranje - vsakoletno dograjevanje.

Kompleten SPS po tem predlogu sestavljajo naslednji deli:

- analiza izvrševanja in problematika plana 1976-1980 in sicer v obdobju 1976-1978,
- izhodišča za srednjeročni plan 1979-1985,
- analiza obsega in strukture stanovanskih potreb in možnosti (na osnovi planov DO),
- plan stanovanske izgradnje,
- plan gospodarjenja s stanovanskimi hišami
- srednjeročni program racionalizacij in programiranje cen stanovanj v USG,
- prehod na ekonomske stanarine,
- koordinacija in spremljanje plana.

Prostor ne dopušča podrobnejšega opisovanja in opredeljevanja delov SPS (glej točko 3,3 študije).

D) Predlog „Modela za izračunavanje ekonomske stanarine“.

Principi sistema:

Glede na analizo problematike v točki 2,0 predlagamo naslednje osnovne principe, za izdelavo načrta prehoda na ekonomske stanarine:

- solidarnostne naloge gospodarjenja z družbenim skladom hiš se rešujejo z združevanjem sredstev amortizacije (obnova dotrajanih hiš) ter namenskimi sredstvi za sanacijo starih hiš (združena sredstva solidarnostnega sklada).

Pod to predpostavko se:

- ekonomske stanarine izračunava na osnovi bilance dohodkov in stroškov stanovanske hiše v normalni dobi trajanja (praviloma 100 let). Pri tem se opredelijo:

- amortizacija kot normativni element,
- stroški upravljanja sklada hiš (skupni stroški in skupne službe) na osnovi predračuna in dogovora,
- stroški investicijskega vzdrževanja po stvarnih stroških s tem, da se obvezno formira fond investicijskega vzdrževanja na osnovi dogovorjenih minimalnih normativov,
- stroške tekočega vzdrževanja (enako kot velja za obratovalne stroške), se obračunava po stvarnih stroških.

Gre torej za dosledno realizacijo načela, da se mora dobro gospodarjenje hišnih svetov odraziti v učinkovito nižji stanarini.

Problematika določanja uporabne vrednosti:

Povečanje stanarin terja, da se dosedanji sistem točkovanja dopolni. Pri tem mora sistem zadostiti naslednjim zahtevam:

- da je objektiviziran t.j. da omogoča ugotovitev realnih odnosov uporabne vrednosti za vse vrste stanovanj,
- da realno upošteva ekonomsko in fizično zastarevanje stanovanj,
- da mora biti dovolj enostaven, razumljiv, da je tako omogočeno uporabniku stanovanja, da neposredno ugotavlja pravilnost točkovanja.

Poleg tega je potrebno težiti k temu, da bi se sistem točkovanja za določanje stanarin lahko (morda z določenimi dopolnitvami) uporabljal tudi za vrednotenje projektov, oziroma za izdelavo gospodarskih načrtov projektov.

Pri modelu za izračunavanje ekonomske stanarine nas trenutno najbolj zanima problem ekonomskega zastarevanja. Glede na prehodno obdobje predlagamo, da se računa v 100 letih s 40 % zastarevanjem.^{1/} Dejansko je zastarevanje gotovo še nekaj večje.

Normativi stroškov gospodarjenja:

Za izračun ekonomske stanarine predlagamo začasno naslednje družbeno dogovorjene normative:

- a) amortizacija: 100 let, t.j. 1 % od nove, oziroma 1,2 % od revalorizirane vrednosti,

- b) investicijsko vzdrževanje: 1,31 % nove vrednosti stanovanja,
 c) tekoče vzdrževanje: 0,15 % nove vrednosti,
 d) upravljanje sklada: 0,182 % nove vrednosti.

Poudarjamo, da gre pri b), c) in d) začasne normative, ki služijo za izdelavo načrta prehoda na ekonomske stanarine. V letu 1979 bi se morale te normative vsekakor podrobneje proučiti.

D) Izračun ekonomske stanarine

Medtem ko se normativi analizirajo in določajo predvsem za nova stanovanja, se pa stanarina izračunava od vsakokratne revalorizirane (sedanje) vrednosti. Zaradi tega moramo računati s faktorjem zastarevanja.

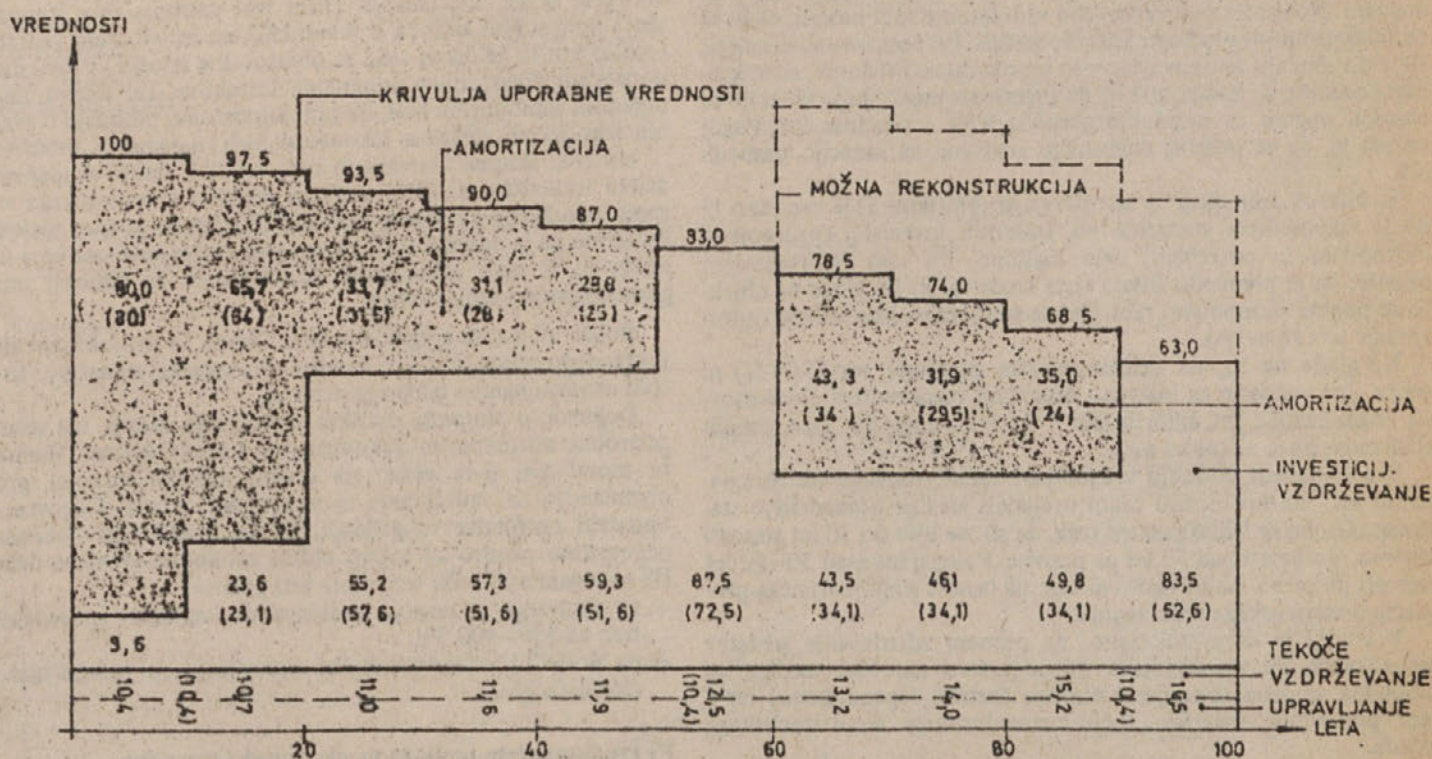
Izračun ekonomske stanarine na teh osnovah se izdela na osnovi bilance dohodkov in stroškov stanovanjske hiše v dobi trajanja 100 let, kot je razviden iz grafikona št. 3. Če računamo z zmanjšanjem uporabne vrednosti v 100 letih s 40 %, dobimo faktor zastarevanja 1,20. Izračun ekonomske stanarine izgleda takole: (tabela A)

Iz tabele je razvidno, da je predlog za Ljubljano za 3,93 % t.j. blizu 4 % višji, kot v tezah za DD. Glede na vključevanje faktorja racionalizacije (glej tabelo št. 5) pa dosežemo že l. 1983 nižji nivo stanarin, kot je predviden v tezah.

- 1/ Hiša odn. stanovanje izgubi v 100 letih pod predpostavko rednega vzdrževanja in obnavljanja elementov (toda brez rekonstrukcije) 40 % svoje uporabne vrednosti.

GRAFIKON 3

BILANCA DOHODKOV IN STROŠKOV STANOVANJSKE HIŠE PRI VIŠINI EKONOMSKE STANARINE 2,64% NOVE VREDNOSTI ODN 3,17% SEDANJE VREDNOSTI PRI UPOŠTEVANJU FAKTORJA ZASTAREVANJA 40% V 100 LETIH



Element stanarine	Predlog Zveze SSS		Predlog za Ljubljano				Razlika v strukturi v %
	v % revalorizirane vrednosti	Struktura v %	Višina elementov ekonomske stanarine				
			v % nove vrednosti	v % revalorizirane vrednosti	Faktor zastarevanja	Struktura v %	
Amortizacija	1,00	32,78	1,00	1,200	1,20	37,855	+ 15,5
Investicijsko vzdržev.	1,65	54,10	1,310	1,570	1,20	49,527	- 8,45
Tekoče vzdrževanje	0,18	5,90	0,150	0,180	1,20	5,678	- 3,76
Upravljanje sklada	0,22	7,22	0,182	0,220	1,20	6,940	- 3,88
S k u p a j :	3,05 %	100 %	2,642	3,170	1,20	100 %	
O d n o s i :				103,93			

Glavna razlika napram predlogu v tezah je v elementu amortizacije. Teze pri tem elementu namreč niso upoštevale zastarevanja. Normativi za tekoče vzdrževanje in upravljanje sklada hiš niso menjani. Normativ za investicijsko vzdrževanje smo morali, da bi se čimbolj približali predlogu 3,05 %, znižati. Pri tem smo šli do meje, ki je po mnenju strokovnjakov še sprejemljiva. Prednost, odn. kvaliteta modela je seveda v tem, da zagotavlja prosto reprodukcijo in nasploh pogoje za normalno gospodarjenje s skladom hiš. Pogoj seveda je, da se posebej zagotovijo sredstva, za sanacijo pasivnih hiš.

Iz bilance dohodkov in stroškov hiše (grafikon 3) je razvidno ¹⁾ da je razporeditev stanarine po 10-letnih intervalih (prilagojeno možnostim in potrebam) zelo različna. Pri tem je uveljavljen princip, da je prepustiti hišam tista sredstva, ki jih glede na objektivne pogoje (normative) rabi. Ostala sredstva pa hiša izdvaža (združevanje amortizacije).

Ne glede na to, da razlika napram predlogu tez (3,05 %) ni velika, gre vendarle za bistveno drugačno razporeditev elementov, saj znaša razlika pri amortizaciji + 15,5 %; udeležba vseh ostalih elementov pa je nekoliko nižja.

V prehodnem obdobju v Ljubljani zaradi velikega števila „pasivnih hiš“ ne bo možno takoj uveljaviti idealne porazdelitve stanarine. Grobo se lahko postavi teza, da so vse hiše do 30 let starosti aktivne, v starosti nad 50 let pa pasivne. Položaj hiš med 30–50 let starosti pa se bo lahko ugotovil šele na osnovi srednjeročnega programa investicijskega vzdrževanja.

V študiji je dalje dokazano, da pomeni združevanje sredstev amortizacije za stanovanjsko gospodarstvo smotren ukrep, saj omogoča sprotne vlaganja v obnovo (prosto reprodukcijo) ter s tem preprečuje vsakršno večje razvrednotenje amortizacijskega sklada.

Linearno izdvajanje amortizacije bi bilo nesmotno, ker bi sredstva novim hišam ostajala, stare pa bi spravili v povsem ekonomsko neznosen položaj. Degresivno odvajanje amortizacije je tudi edina uporabna osnova za dogovarjanje o investicijskem vzdrževanju z etažnimi lastniki!

E) Razmejitev kompetenc – odločanje v stanovanjskem gospodarstvu

Predlagan sistem omogoča ekonomsko edino logično porazdelitev pristojnosti in maksimalno vzpodbujanje interesov uporabnikov stanovanj

1. Grafikonu zaradi nebitvenih sprememb v elementih IV, TV in UP nismo izdelali na novo, saj so razlike nebitvene.

Ekonomska stanarina, kot družbeno priznana cena uporabe stanovanja, je dimenzionirana tako, da je povsem izenačena z normalnimi stroški hiše v dobi trajanja.¹

Praviloma (glej grafikon št. 3) izdvajajo hiše, posebno v obdobju do 40 let starosti in v skladu z normativi, razpoložljiva sredstva v združeni sklad amortizacije. Hišni svet oziroma zbor stanovalcev, torej samostojno odloča o investicijskem in tekočem vzdrževanju (enako kot to že danes velja za obratovalne stroške) s tem, da mora upoštevati dogovorjene minimalne normative. Tak sistem omogoča organom samouprave hiše, da tudi samostojno odločajo o eventualnih izboljšavah oziroma rekonstrukcijah, najemanju kreditov ipd.

Materialne skupne komisije in tudi osnutek stališč skupščine SRS dajeta usmeritev, da hišni sveti del sredstev investicijskega vzdrževanja združujejo (v merilu KS ali SSS), kar je gotovo racionalno. Potrebno pa je opredeliti ali gre pri tem za posojila, oziroma na kak način bi se sicer hišne svete zainteresiralo za čimbolj smotno gospodarjenje s temi sredstvi.

Boljše ali slabše gospodarjenje s hišami, se pri takšnem sistemu mora neposredno odraziti v višini ekonomske stanarine, to pa je tudi osnovni namen takšnega pristopa.

Dogovor o skupnih stroških upravljanja sklada hiš mora biti podrobno analiziran in dokumentiran s predračunom. Menimo, da bi moral biti le-ta vezan na skrbno izdelan razvojni program organizacije za vzdrževanje in upravljanje sklada. Dogovor, ki bi opredelil normative upravljanja, bi naj predstavljal obenem tudi neposredno osnovo za razvoj oblike svobodne menjave dela med HS in organizacijo. Pri tem mora biti poanta:

- na očuvanju in razvoju vzdrževalnih kapacitet (povečanje potreb za 300–400 %)!;
- na dosledni usmeritvi službe upravljanja in vzdrževanja k racionalizaciji.

F) Predlog načrta prehoda na ekonomske stanarine

V skladu z uvodoma opredeljeno zahtevo je predlog okvirnega načrta prehoda izdelan ob upoštevanju realizacije srednjeročnega programa racionalizacij in učinkov sistema družbenega dogovarjanja in planiranja v USG.

1. Položaj pasivnih hiš pa se rešuje solidarno z združevanjem sredstev iz dohodka, v višini 0,7 % brutto OD.

Programiranje efekta racionalizacij in programiranje cen je seveda zelo zahtevna naloga: sistem dogovarjanja v USG pa neposredno uvaja prav ta način. Če kje, potem je pri prehodu na ekonomske stanarine potrebno izkoristiti, da se ta naloga realizira. Pri programiranju moramo biti seveda zelo previdni, ter računati le z minimalnimi efekti (1–2 % relativno znižanje cen letno).

Seveda efekti ne bodo prišli sami od sebe. Zato je v študiji obdelan podrobneje srednjeročni program racionalizacij, ki obsega naslednje glavne skupine racionalizacijskih ukrepov:

- sprovedba kompleksnega srednjeročnega planiranja,
- sklenitev dolgoročnih dogovorov o gradnji,

- razvoj dohodkovnih odnosov med proizvajalci,
- zagotovitev planiranja in koordinacije investicijskih priprav,
- ekonomsko usmerjanje izdelave zazidalnih načrtov,
- uveljavitev vzorčnih projektov stanovanjskih objektov,
- razvoj visokoprodutivnih sistemov gradnje,
- razvoj industrijske proizvodnje tipiziranih elementov finalizacije,
- program finančne racionalizacije (vezanje pogojev na kriterije in merila USG),
- realizacija metode programiranja cen v celotnem procesu priprav.

Realnost tega programa kaže dejstvo, da je dobršen del teh nalog že v pripravi, ostale pa naj bi inicirale prav razprava o prehodu na ekonomske stanarine.

Pomen takšnega pristopa je razviden iz grafikona št. 5. Cena je programirana tako, da dosežemo leta 1982 isti efekt kot je predviden po težah (z enakomernim trendom), nato pa tak, realnejši pristop že kaže svoje prave efekte. Bistvo predloga je – sicer razmeroma skromna postopna ublažitev trenda porasta cen – ki pa zagotavlja l. 1985 že razliko nad 10 % v programirani ceni. Glede na kumulativno dejstvo, bi se seveda po letu 1985 razlika naglo progresivno večala.

S takim pristopom dobiva načrt prehoda novo kvaliteto. V nasprotju z dosedaj običajnim „vgrajevanjem inflacije“ gre tu za programiran načrten stabilizacijski pristop, ki ima v sprejetih dogovorih svoje realne osnove.

Kot je razvidno iz tabele, bi bil efekt povezovanja akcije s programom racionalizacije l. 1983 že tak, da bi se stanarine po težah in predlogu že izravnale s tem, da bi stanovanjsko gospodarstvo poslovalo pod normalnimi pogoji.

Na tej osnovi je izdelana tabela št. 5 „Programiranje gibanja cen stanovanj v obdobju 1977–1985“. Izhodiščna prodajna cena ¹⁾ za leto 1977 je izračunana na osnovi podatkov ZSS in SSS Ljubljana. Struktura cene je naslednja:

- gradbena cena	6.425,00 din/m ² s.p.
- odkup zemljišča	112,77 din/m ² s.p.
- priprava zemljišča	349,43 din/m ² s.p.
- stroški projektiranja	107,85 din/m ² s.p.
prodajna cena	6.995,00 din/m ² s.p.

V letu 1978 smo predvideli enako gibanje gradbenih cen stanovanj kot v letih 1976–1977 t.j. cca 15 %.

V tabeli so napravljene primerjalni izračuni:

- na osnovi dosedanjega 5–6-letnega trenda cen stanovanj (povprečno 17 % letno),
- na osnovi predloga tez za družbeni dogovor o prehodu na ekonomske stanarine – 12 % letno.

Na tabeli št. 6 je prikazana struktura družbenega stanovanjskega sklada ter v mestu Ljubljana izračunana povprečna stanarina za l. in 2. polletje 1978.

Razpon točk od cca 35–180 kaže na velike kvalitetne razlike in tudi na vpliv zastarevanja.

Iz tabele je razvidno, da je znašala povprečna stanarina v Ljubljani:

	1. 1977 in 1. poll. 1978	2. polletje 1978
- na 1 m ² stanov. površine	7,25	9,42
- v % revalorizirane vredn.	1,24 %	1,61 %
- za povpr. stanovanje (51,39 m ²)	372,58 din	484,09 din

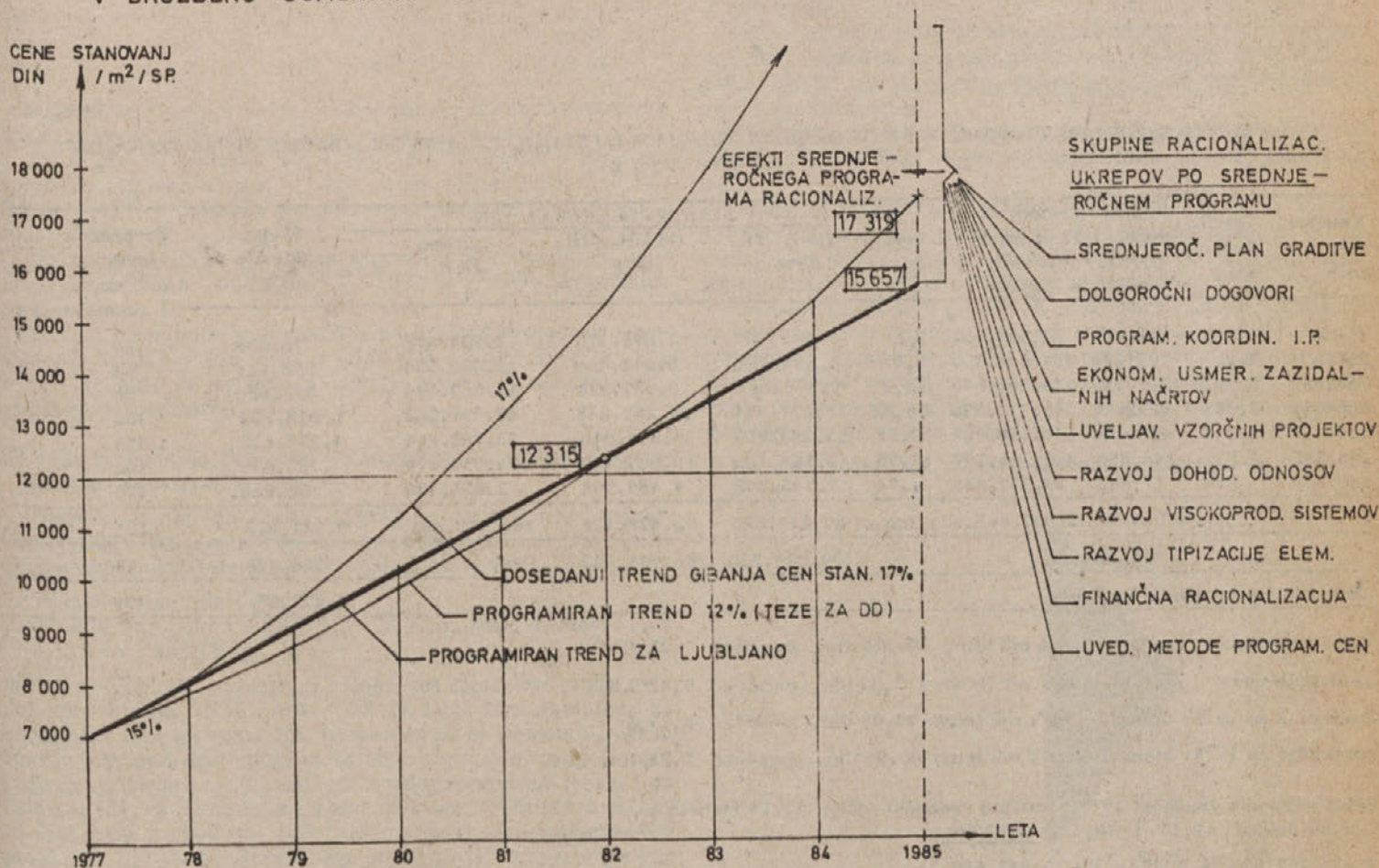
Glede na programirano rast cen stanovanj bi se vrednost točke od realnih 47,32 din l. 1978 dvignila na 72,44 din leta 1982.

Načrt prehoda na ekonomske stanarine je podan na tabelah 14, 15 in 16. Dinamika prehoda je podana v tabeli št. 14 v dveh variantah t.j. v enakih letnih absolutnih razlikah, odn. v enakih letnih procentualnih poviških.

1. Prodajna cena je „očiščena v skladu z določili družbenega dogovora o oblikovanju cen, člen 11. – Uradni list SRS št. 8/1978. Dejansko je znašala v Ljubljani povprečna prodajna cena stanovanj leta 1977 8.239 din.

GRAFIKON 5

VPLIV EFEKTOV SREDNJEROČNEGA PROGRAMA RACIONALIZACIJ IN PROGRAMIRANJA CEN STANOVANJ V DRUŽBENO USMERJENI GRADNJI V LJUBLJANI V OBDOBJU 1977 – 1985



Leto	Izračun na osnovi dosedanjega trenda gibanja cen 2/			Programiranje cen - družbeni dogovor o racionalizaciji in oblikovanju cen						
	Povprečna cena	Letni index	Skupni index	Predlog v tezah za družbeni dogovor			Predlog za mesto Ljubljana (realizacija programa racionalizacij)			
				Cena	Letni index	Skupni index	Cena	Letni ind.	Skupni ind.	OPOMBE (pojasnila)
1977	6.995.-	117	100	6.995.-	112	100	6.995	115	100	a) Programirano sta-
1978	8.184,15	117	117	7.834,40	112	112	8.044,25	115	115	bilnejše gibanje
1979	9.575,46	117,5	137	8.774,53	112	126	9.170,45	114	130,5	cen na osnovi rea-
1980	11.203,70	117,5	160	9.827,47	112	140	10.270,90	112	146,6	lizacije srednjeroč.
1981	13.107,80	117	187	11.006,76	112	157	11.297,99	110	161	b) Manjši efekti v prvih
1982	15.336,20	117	218	12.327,57	112	176	12.314,81	109	176,1	letih realiz. progr.
1983	17.943,30	117	256	13.806,88	112	197	13.423,14	109	191,9	glede na ev. težave
1984	20.933,60	117,5	297	15.483,71	112	222	14.496,99	108	207,3	odpore, itd.
1985	22.456,25	117	320	17.319,35	112	247	15.656,75	108	223,8	
PRIMERJAVE - indexi			100			77			69,9	
"	"		156			110,2			100	

1/ Programiranje cen v USG je postalo realno možno z uvedbo sistema dogovarjanja o racionalizaciji gradnje in oblikovanju cen ter novim sistemom družbenega planiranja.

2/ Nadaljevanje dosedanjih trendov bi imelo katastrofalne posledice za stanovanjsko gospodarstvo (index 320 v osmih letih!)

Tabela 6

PREGLED STRUKTURE OBSTOJEČEGA SKLADA HIŠ V LJUBLJANI PO STANJU I.I, 1978 TER IZRAČUN VIŠINE STANARINE ZA LETO 1978

Kategor. stan. točk	Število stanovanj	Stano- vanj. površ. m ²	Revalorizi- rana vred- nost točk = 10,5 din	Delež %	STANARINA SKUPAJ DIN			Skupno število točk	Povprečno število točk na 1 stanov.
					Od I.-VII. 1978	Od VII.-XII. 1978	Skupno 1978		
0-50	1.689	55.595	24.595.967	1,2	840.297	1.091.175	1.931.472	70.938	42
51-75	4.229	197.284	131.546.473	6,5	4.494.154	5.042.400	10.336.554	268.541	63
76-105	3.752	221.155	210.106.693	10,3	7.178.084	9.331.510	16.509.594	377.680	90
106-135	8.351	425.676	546.713.350	26,82	18.677.914	24.281.288	42.959.202	1.018.822	122
136-155	8.303	422.946	684.458.927	33,58	23.383.854	30.399.010	53.782.864	1.278.622	154
156-175	4.519	240.850	406.706.797	19,96	13.894.730	18.063.149	31.957.879	723.040	160
nad 175	314	17.842	33.539.448	1,94	1.145.842	1.489.594	2.635.436	56.206	179
SKUPAJ	31.157	1.601.384	2.037.667.930	100,0	69.614.875	90.498.126	160.113.001	3.711.812	121
		51,39m ²			139.229.750	180.996.252		560.826	18
								4.272.638	139

Za I. polletje: stanarina na 1 m² letno 86,94 din, mesečno 7,25 din
za II. polletje: stanarina na 1 m² letno 113,02 din, mesečno 9,42 din
Povprečje za 1978: stanarina na 1 m² letno 99,98 din, mesečno 8,33 din
povprečje za 1977: stanarina na 1 m² letno 86,94 din, mesečno 7,25 din.

Revalorizirana vrednost 1978 : realna vrednost točke 41,15 (tabela 14)

Dobimo faktor 41,15 : 10,5 = 3,92 din

2.037.667.930 x 3,92 = din 7.987.658.100

Leto	Predvideno gibanje cen stanovanj, vezano na srednjeročni program racionalizacij (tabela 5)	Ekonomska stanarina v višini 3,17% revalorizirane vrednosti								
		Vrednost točke din	a) z enako letno razliko			b) z enako letno stopnjo 29,7%				
			stan.pov. mesečno	Letni	Verižni	stan.pov. mesečno	Letni	Verižni		
1977 (15)	6.995,- din ¹⁾	41,15	7,25	100	100	77	7,25	100	100	77
1978	15% 8.044,25 din	47,32	9,42	130	130	100	9,42	130	130	100
1979	14% 9.170,45 "	53,94	17,71	145,54	189,10	145,54	12,21	1,297	158,41	129,70
1980	12% 10.270,90	60,42	18,00	131,29	248,27	191,08	15,85	1,397	218,52	168,25
1981	10% 11.297,99	66,46	22,29	123,83	307,45	236,62	20,55	1,297	283,45	218,15
1982	8% 12.314,81	72,44	26,58 ^{a)}	119,25	366,62	282,16	26,58 ^{a)}	1,297	366,62	282,16

a) Izračun $(\frac{12.314,81 \times 3,17}{12} : 100) \times 0,817 = 26,58 \text{ din}$; 139 točk : 170 tč. = 0,817

b) Ekonomska stanarina leta 1982 din 26,10
Dejanska stanarina leta 1978 " 9,42 m2 stan.pov.
Razlika din 16,68 : 4 = 4,17 din

- "Očiščena" prodajna cena za leto 1977 je znašala 6.995 din, in to: gradbena cena 6.425,00 din
odkup zemljišča 112,77 "
- Povprečna stanarina je znašala v Ljubljani leta 1977 7,25 din/m2 stanov.površ. mesečno
priprava zemljišča 349,43 "
stroški projekt. 107,85 "
- Za leto 1978 je bilo uveljavljeno zvišanje 30%, t.j. stanarina 1. 1980 (od 1.7.78) znaša 9,42 din/m2 stan.povr.
6.995,05 din
- Povprečna velikost stanovanj v Ljubljani je 51,39 m2.
zaokroženo 6.995,00 din

Varianta z enakimi absolutnimi letnimi razlikami je neugodna, saj bi bili skoki posebno v letih 1979 in 1980 razmeroma visoki. Drugo omenjeni način je zato sprejemljivejši.

Na tabeli št. 15 so izračunane mesečne stanarine v prihodnjem obdobju ter njihova udeležba v osebnem in družinskem dohodku. Povprečna stanarina bi se dvignila (pri tem ni računa vpliv kakovostnih sprememb v fondu) ¹⁾ od 484,09 din v letu 1978 na 1.365,95 din mesečno v letu 1982. Pri enakih stopnjah letnega zvišanja stanarine bi znašala udeležba iste v letu:

Leto	Osebnem dohodku	Dohodku v št. gospodinjstvu
1978	8,29 %	4,61 %
1979	9,43 %	5,32 %
1980	14,42 %	8,01 %

Kolikor se upošteva sistem individualnega subvencioniranja, se udeležba stanarine še vedno giblje v sprejemljivih mejah.

Če bi prehod podaljšali t.j. v leto 1983, bi znašala l. 1983 povprečna mesečna stanarina ²⁾ 1.488,76 din, oziroma cca 13,41 % v OD in 7,45 % v dohodku gospodinjstva. Vsekakor je ta varianta tudi sprejemljiva.

Na tabeli št. 16 pa je izdelan predračun dohodkov stanovanjskega gospodarstva v obdobju 1978-1982 ter njihova razporeditev po namenu.

Po tem izračunu bi se dohodki iz stanarine (tudi glede na novogradnjo) dvignili v letu 1982 v primerjavi z letom 1978, na cca 375 %. To kaže na bistveno izboljšanje materialne osnove stanovanjskega gospodarstva.

G) Vpliv prehoda na ekonomske stanarine za stanovanjsko gospodarstvo in uporabnike stanovanj

Glede na konkretno situacijo Ljubljane, ter v skladu z začrtanimi principi, da je potrebno kot prioriteto sanirati (fizično in ekonomsko) položaj starih hiš, se predlaga, da se v ta

- Ta račun se bo izdelal pozneje.
- $(13.424,14 \times 3,17 \times 0,817 : 12) = 28,97 \text{ din/m}^2$, oziroma $51,39 \times 28,97 = 1.488,76 \text{ din}$.

namen v Ljubljani združuje (za dobo cca osem let), sredstva iz dohodka v višini 0,7 % brutto OD. ¹⁾ Le-ta bi se uporabila izključno za sanacijo starih hiš. Nasprotno pa bi sredstva združene amortizacije uporabili pretežno za obnovo (t.j. novogradnjo) dotrajanih hiš (stanovanj). Aktualnost te naloge prezentira tabela 5, iz katere se vidi, da je v Ljubljani v letu 1978 cca 10.000 stanovanj, ki so točkovana z manj kot 105 točkami (nova stanovanja imajo v povprečju 170 točk). Rešitev tega problema je v istem rangu kot potreba družin, ki živijo kot sostanovalci ali podnajemniki.

Iz podrobnejše analize v študiji povzemamo, da bi povečani dohodki iz stanarin in združenih sredstev za sanacijo omogočili:

- da bi se iz združenih sredstev amortizacije zgradilo oz. obnovilo cca 700 stanovanj, t.j. cca 770 % od vseh momentalno dotrajanih stanovanj;
- da bi iz dela sredstev investicijskega vzdrževanja, dela sredstev amortizacije ter združevanjem solidarnostnih sredstev (v višini 0,7 % od OD) ter bančnih sredstev saniralo in rekonstruiralo do l. 1982 nekaj nad 3.000 stanovanj, oziroma cca 40 % celotnega nujnega programa;
- močno povečana sredstva za investicijsko in tekoče vzdrževanje bi omogočila znatno večje intenziviranje vzdrževalnih del na širši fronti.

Groba računica kaže, da bi se s temi ukrepi uporabna vrednost stanovanj najslabših kategorij povečala v prihodnjih štirih letih za preko 100 %, kar bo gotovo povečalo razumevanje občanov za predlagane spremembe.

Povečana materialna osnova bo vsekakor pozitivno vplivala na aktivnejše delo hišnih svetov, na odnos stanovalcev do stanovanja itd.

Predračun dohodkov stanovanjskega gospodarstva kaže obenem neposredno na obseg del na sanacijah, rekonstrukcijah ter na investicijskem vzdrževanju ter postavlja neposredno v ospredje **vprišanje ustreznih kapacitet** odnosno predvsem razvoj Staninvesta.

Posredno se bo dalje prehod na ekonomske stanarine, povezan s srednjeročnim programom razvoja stanovanjskega gospodarstva, programom racionalizacijskih ukrepov, sistemom dogovarjanja, zelo pozitivno odrazil na racionalizacijo novo-gradnje, ter tako vplival na postopno stabilizacijo cen, omogočil razvoj namenskega varčevanja za stanovanje na širši osnovi itd.

- Na enak način, kot ostala solidarnostna sredstva, saj je namen isti.



Leto	Predvideni povprečni osebni dohodek din/mesečno	Predvideni povprečni dohodek gospodinjstva din/mesečno	Povprečna mesečna stanarina		Delež stanarin v povprečnem OD		Delež stanarine v dohodkih gospodinjstev	
			Enake letne razlike	Letni dvig 29,6 %	Enake letne razlike	Letni dvig 29,6 %	Enake letne razlike	Letni dvig 29,6 %
1977	5.118,50 ^{1/}	9.213,30 ^{2/}	372,58	372,58	7,28	7,28	4,04	4,04
1978	5.835,20	10.503,36	484,09	484,09	8,29	8,29	4,61	4,61
1979	6.652,13	11.793,83	704,56 ^{3/}	627,47	10,59	9,43	5,97	5,32
1980	7.583,43	13.650,17	925,02	814,53	12,19	10,74	6,77	5,97
1981	8.545,11	15.381,20	1.145,48	1.056,06	13,41	12,36	7,44	6,87
1982	9.741,43	17.048,57	1.365,95	1.356,95	14,42	14,42	8,01	8,01
1983	(11.105,23)	(19.989,40)						

1) Po podatkih Statističnega letopisa Ljubljana za 1. 1977, je znašal povprečni osebni dohodek v Ljubljani 4.490,00 din. Za obdobje 1977-1982 je predviden porast osebnega dohodka letno po stopnji 14 %.

2) Podatkov o povprečnih dohodkih gospodinjstev v Ljubljani ni. Upoštevali smo podatke za 4- in 3- članska gospodinjstva, kjer znaša dohodek gospodinjstva ca. 1,8 povprečnega mesečnega osebnega dohodka. Podatki so grobo ocenjeni.

3) Iz tabele št. 14: 13,71 din x 51,39 m² = 704,56 din (povprečna mesečna stanarina za 1. 1979).

GROBA OCENA DOHODKOV STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA IN NJEGOVA DELITEV

PREHOD NA EKONOMSKE STANARINE - VARIANTA A - OPTIMALNA

Tabela 16

Leto	Število stanov.	Skupna stan. površina v m ²	Stana-rina meseč. din/m ²	Letni znesek stanarine	DELITEV SREDSTEV STANARINE					
					Upravljanje sklada		Amortizacija		Investicijsko in tekoče vzdrževanje	
					din	%	din	%	din	%
1978 - 1. poll.	-	-	7,25	69.660.204						
2. poll.	31.157	1.601.384	9,42	90.510.222	12.813.633	8,0	43.246.015	27,00	104.110.777	65,00
1979	32.357	1.673.384	12,21	245.184.228	19.124.376	7,8	78.949.321	32,20	147.110.537	60,00
1980	33.557	1.745.384	15,85	331.972.032	24.897.902	7,5	123.792.370	37,29	183.281.758	55,21
1981	34.757	1.817.384	20,55	448.166.892	32.268.016	7,2	168.465.394	37,59	247.432.940	55,21
1982	35.957	1.881.384	26,58	600.086.244	41.645.985	6,94	226.832.600	37,85	331.247.607	55,21
SKUPAJ				1.785.579.822	130.749.912	7,33	641.285.700	35,92	1.013.183.619	56,75

H) Problem subvencioniranja stanarin

Ob prehodu na ekonomske stanarine moramo vsekakor ponovno proučiti sistem individualnega subvencioniranja. Problem je v tem, da subvencioniranje ne zajema t.i.m. ostalih stroškov stanovanja (obratovanje, voda, centralna kurjava, kanalsčina). Znano je, da znašajo ti stroški često celo več kot sedanja stanarina. Če računamo za nujnim porastom cen teh komunalnih uslug, bo tudi v primeru uvedbe ekonomske stanarine še vedno ta strošek lahko dosegel cca 50 % stanarine. Že danes družine z nizkimi dohodki prav zaradi teh stroškov odklanjajo nova stanovanja, prav tako pa tudi rekonstrukcijo in sanacijo starih stanovanj.

V primeru, da tega problema, ki je seveda izredno delikaten in terja podrobno proučitev, ne bomo v stanju rešiti, bomo naleteli na pr. pri programu sanacij in rekonstrukcij na nepremostljive ovire, saj t.i.m. cenjenih stanovanj praktično po izvršitvi sanacijskega programa t.j. v 8-10 letih - ne bo več.

I) Specifični problemi posameznih občin in prehod na ekonomske stanarine

Ob razpravi in sprejemanju načrta prehoda na ES je potrebno analizirati poleg situacije stanovanjskega gospodarstva mesta kot celote tudi stanje po posameznih občinah, ker je le tako možno realno zaznati specifične probleme in tudi interese.

Za grobo analizo situacije lahko služi pregled strukture stanovanjskega sklada po občinah (razčlemba podatkov po tabeli št. 6), ki kaže poleg kategorij stanovanj po uporabni vrednosti, tudi približno starostno strukturo. Tak prikaz je napravljen v tabeli št. 17, ki omogoča, da primerjamo:

- stanje vsake občine v odnosu do povprečne strukture sklada v mestu kot celote (desna končna kolona)

Zaradi večje preglednosti so dominantne kategorije stanovanj po občinah v tabeli podčrtane. Tako dobimo pri posameznih občinah:

Občina	Dominantna kategorija	%	Udeležba stanovanj 0-105 točk	Opombe
Bežigrad	136-155	30,31	18,82 %	Razmeroma velik % stanovanj 106-135 točk.
Center	50-75	30,17	62,71 %	Velik % stanovanj 106-135 točk
Moste-Polje	136-155	42,39	10,27 %	cca 2/3 pasivnih stan.
Šiška	106-135	33,04	21,41 %	razmeroma veliko stanov. 155-175 točk.
Vič-Rudnik	136-155	34,28	36,95	veliko stanov. s 106-135 točk

Pregled nazorno kaže, da ima mesto kot celota, če upoštevamo intenzivno stanovanjsko gradnjo zadnjih 15 let, razmeroma enakomerno kvaliteto strukturo sklada.

Specifična je struktura sklada v občini Center, kjer je cca 2/3 starih, pasivnih stanovanj odn. hiš, kar je seveda logično. Razmeroma podobna situacija je tudi v občini Vič-Rudnik, kjer je takšnih stanovanj dobra tretjina.

Takšna situacija navaja utemeljeno za solidarno izvajanje širših nalog stanovanjskega gospodarstva v mestu kot celoti. Zato govorijo tako socialni kot ekonomski razlogi.

Tako obnova dotrajanih hiš kot sanacija neustreznih stanovanj

se mora v Ljubljani nujno reševati po enotnem planu, t.j. po enakih kriterijih za prizadete občine.

Tak pristop pa omogoča tudi velikopoteznejše akcije, t.j. racionalno, ekonomsko, organizacijo in izvedbo.

Pri tem je upoštevati, da omogoča enotno planiranje razvoja stanovanjskega gospodarstva (iste principe enotnosti je seveda

potrebno uveljaviti tudi pri novogradnji stanovanj) smotno ravno- težje aktivnosti v Ljubljani

– na eni strani intenzivne novogradnje ter izvajanje večjih investicijskih popravil

– na drugi strani intenzivna obnova, sanacija in rekonstrukcija hiš v skladu z enotnim programom prenove mesta.

Tabela št. 17

ANALIZA STRUKTURE STANOVANJSKEGA SKLADA PO OBČINAH V LJUBLJANI

Točkovna kategorija	Lj. - Bežigrad		Lj. Center		Lj. Moste-Polje		Lj. - Šiška		Lj. Vič-Rudnik		Ljubljana skupaj	
	število	%	število	%	število	%	število	%	število	%	število	%
0 - 50	27	0,44	945	11,72	125	2,03	194	2,77	398	10,43	1.689	5,42
51 - 75	324	5,29	2.432	30,17	365	5,93	554	7,91	554	14,52	4.229	13,57
76 - 105	803	13,22	1.598	19,82	142	2,31	751	10,73	458	12,00	3.752	12,04
106 - 135	1.764	28,82	1.525	18,92	1.764	28,64	2.313	33,04	985	25,81	8.351	26,80
136 - 155	1.855	30,31	1.158	14,36	2.611	42,39	1.371	19,59	1.308	34,28	8.303	26,66
155 - 175	1.167	19,06	360	4,46	1.143	18,56	1.736	24,80	113	2,46	4.519	14,52
nad 175	180	2,94	44	0,55	9	0,14	81	1,16	-	-	314	1,01
Skupaj	6.120	100,00	8.062	100,00	6.159	100,00	7.000	100,00	3.816	100,00	31.157	100,00

Opomba: V tabelah so malenkostne razlike v kategorijah od 51-75 in 67-105, kar bo pozneje korigirano. To ne vpliva bistveno na končne rezultate.

J) Strokovna priprava prehoda na ekonomske stanarine

Preliminarna študija je pri analizi problematike prehoda na ekonomske stanarine opozorila na vrsto nerešenih problemov, ki terjajo podrobnejšo proučitev, predvsem pa je nakazala vrsto konkretnih strokovnih nalog, ki predstavljajo organski sestavni del akcije prehoda na ekonomske stanarine.

Glede na obrazložitev podano v uvodu ter še posebej v točki c) tega elaborata mora biti temelj akcije kompleksen srednjeročni plan razvoja stanovanjskega gospodarstva v obdobju 1979-1985. Program strokovnih nalog in aktivnosti obsega predvsem:

1. Priprava izhodišč in osnov za načrt prehoda na ES (materiali za problemsko konferenco)
2. priprave in sprejem načrta prehoda na ES in sklepa o stopnji povišanja stanarine za leto 1979 (glej predloge v tem elaboratu)
3. izdelava metodologije za izdelavo srednjeročnega plana
4. priprava in sprejem samoupravnega sporazuma o pripravi srednjeročnega plana razvoja stanovanjskega gospodarstva z delovnim programom, načinom organizacije, koordinacije, itd.
5. izdelava kompleksnega srednjeročnega plana razvoja stanovanjskega gospodarstva (glej razčlemba v študiji)
6. priprava in sprejem dolgoročnih dogovorov o gradnji stanovanj
7. priprava osnov za samoupravni sporazum o temeljnih srednjeročnega plana
8. priprava predlogov za spremljanje, koordiniranje in sprotno dograjevanje plana
9. analiza normativov vzdrževanja za tipične kategorije stanovanjskih hiš v Ljubljani
10. izdelava osnov za program obnove in sanacije starih stanovanjskih hiš v Ljubljani (družbeni sklad)
11. analiza sistema in potreb subvencioniranja v zvezi z načrtom prehoda na ekonomske stanarine
12. priprava osnov za dogovor o skupnih nalogah upravljanja družbenega sklada hiš
13. priprava in sprejem osnov za knjigovodstvo gospodarjenja z družbenim skladom hiš
14. priprava in potrditev razvojnega programa Staninvesta
15. priprava in sprejem dopolnitev načrta prehoda na ekonomske stanarine (izpopolnitve na osnovi raziskav).

Program nalog je bil na seji predsedstva SSS v načelu potrjen.

K) Značilnosti predloga, nekatere dileme in problemi

Predlog prehoda na ekonomske stanarine kot je prezentiven v tem materialu, je izdelan v skladu s sprejetimi družbeno-ekonomskimi izhodišči ter izhaja predvsem neposredno iz interesov de-

lovnih ljudi t.j. koristnikov in pričakovalcev stanovanj. Tako sta v predlogu enakovredno zastopana elementa racionalizacije gradnje in gospodarjenja.

Glede na velik obseg in vrednost najemnega družbenega sklada stanovanjskih hiš v Ljubljani je v predlogu predvsem upoštevana zahteva za takšnim modelom ekonomske stanarine, ki bo omogočil izoblikovanje celovitega sistema gospodarjenja s tem skladom. Poglavitna zahteva za takšen sistem so:

- upoštevanje realnih ekonomskih zakonitosti
- sistem mora biti objektiviziran iz vidika vseh kategorij koristnikov stanovanj
- elementi sistema morajo zajeti vse naloge gospodarjenja
- sistem mora upoštevati bilanco hiše v normalni dobi trajanja ter bilanco gospodarjenja s skladom hiš v celoti
- amortizacija mora biti določena v višini, da krije potrebe proste reprodukcije
- sistem mora biti dinamičen t.j. upoštevati mora normalno in fizično zastarevanje ter gibanje na tržišču stanovanj
- sistem mora omogočiti samostojnost posameznih delov ter učinkovito reševanje skupnih nalog
- sistem mora opredeliti način odn. materialne osnove za sanacijo pasivnih hiš
- sistem mora omogočiti realno knjigovodsko spremljanje sprememb v stanovanjskem gospodarstvu.

Predlog, ki je podan, v celoti odgovarja tem zahtevam.

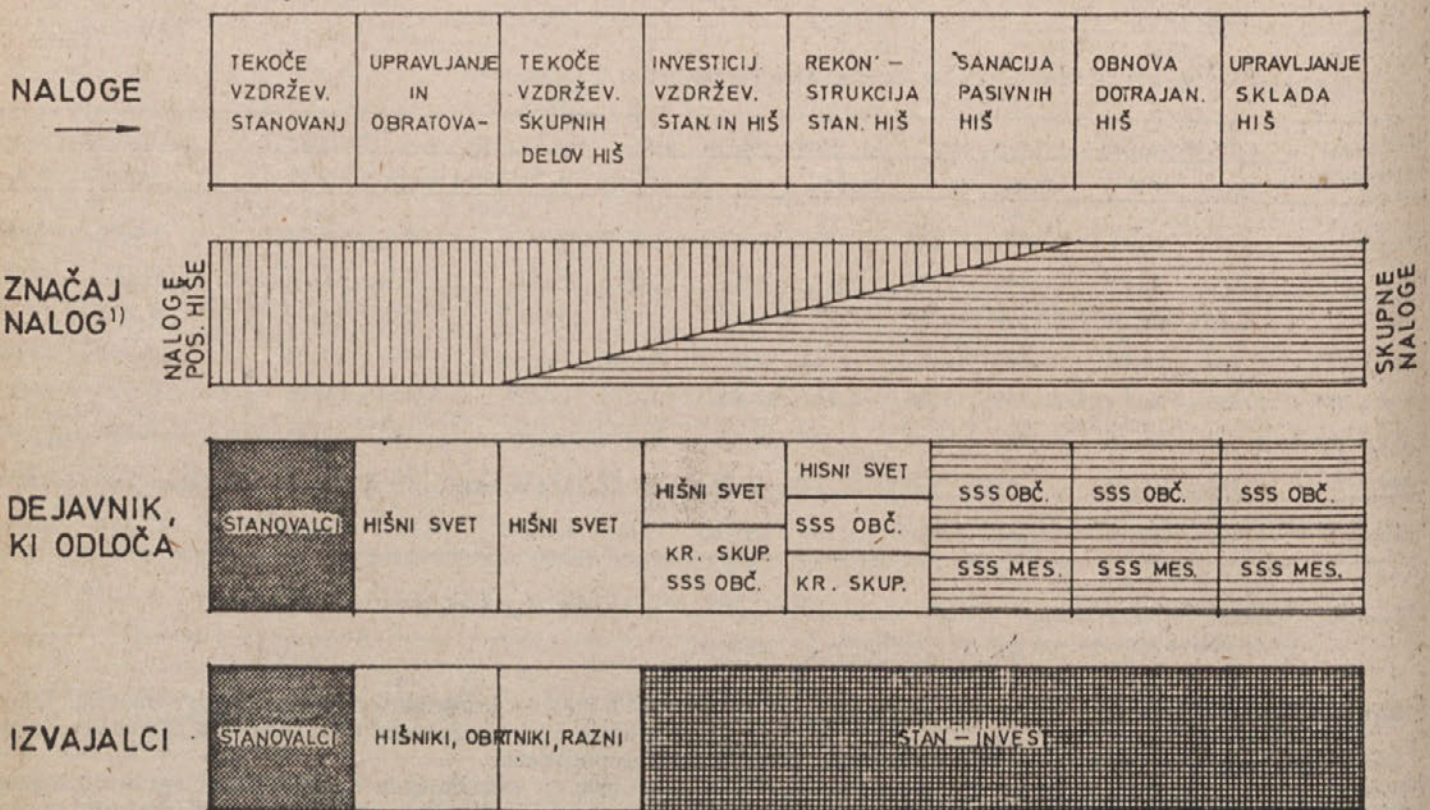
Menimo, da je potrebno poudariti predvsem naslednje prednosti predloga:

- akcija prehoda na ES je organsko vgrajena v razvoj stanovanjskega gospodarstva Ljubljane v najširšem pomenu besede. Prednost takšnega pristopa je predvsem celovitost odločanja, ki mora upoštevati celoten reprodukcijski cikel.

Zaradi tega je treba v praksi uveljaviti le takšne sistemske projekte in druge rešitve, ki enakovredno upoštevajo zahteve glede uporabne vrednosti (pogoji bivanja) ter racionalnosti gradnje in racionalnosti gospodarjenja. Kompleksen pristop je pomemben tudi zaradi tega, ker neposredno usmerja in daje že tudi nekatere osnove za razvoj oblik svobodne menjave dela in dohodkovnih odnosov tako na področju organizacije graditve in vzdrževanja (odn. gospodarjenja). Če k temu dodamo še srednjeročni program racionalizacijskih ukrepov, nakazuje takšen pristop vse bistvene elemente, da v družbeno usmerjeni gradnji v Ljubljani uveljavljamo vse njene kvalitete in jo povzpemo na nivo, kot je bil družbeno načrtovan.

Iz vidika gospodarjenja je treba poudariti predvsem prednost optimalne delitve dela in smotrnega odločanja (glej graf. 6), ki zagotavlja ustrezno materialno bazo hišnih svetov ter uspešno delo krajevnih skupnosti, SSS občin in SSS mesta na delegatski osnovi.

ODLOČANJE V STANOVANJ. GOSPODARSTVU V PREHODU NA EKONOMSKE STANARINE



OPOMBA¹⁾ SISTEM GOSPODARJENJA POVDARJA SAMOSTOJNOST DELOV (HIŠ) IN UČINKOVITO REŠEVANJE NALOG ŠIRŠEGA POMENA

Končno ta predlog, glede na razvoj ekonomskih odnosov, vspodbuja tudi uveljavitev načrtanih sprememb v stanovanjski politiki v Ljubljani, povečanje lastne skrbi za preskrbo stanovanj, izboljšanje odnosa do uporabe stanovanj itd.

Poglavitne dileme, na katere bi morala dati odgovor javna razprava so predvsem:

- odločitev za izdvajanje solidarnih sredstev iz dohodka za potrebe sanacije pasivnih hiš, kar bi omogočilo izvedbo celotnega programa v obdobju 8-10 let. Vključitev teh stroškov v ekonomsko stanarino glede na nivo osebnih in družinskih dohodkov ni možna. Utemeljeno je združevanje v merilu mesta.
- teritorialna opredelitev združevanja amortizacije (v merilu občin ali mesta); tretma amortizacije v odnosu do vlagateljev. V zvezi z amortizacijo je potrebno predlagati spremembo zakona o revalorizaciji stanovanjskih hiš tako, da znaša le-ta 1 % od nove vrednosti stanovanj.
- Način, pogoji in teritorialni okvir prostovoljnega združevanja sredstev za investicijsko vzdrževanje izgleda logično le združevanje v merilu občine.
- določitev roka prehoda na ekonomske stanarine (l. 1982 odn. l. 1983)
- stališča glede načina pristopa k izdelavi srednjeročnega plana razvoja stanovanjskega gospodarstva (č. C) in k strokovnim nalogam v zvezi s prehodom na ES (tč. J)
- stališča v zvezi s pripravo in sklenitvijo dolgoročnih pogodb s proizvajalci stanovanj ter s STANINVESTOM.

Program strokovnih nalog kaže neposredno že tudi na poglavitne probleme, ki jih je potrebno proučiti in rešiti, da bo prehod lahko po programih realiziran in tega ni potrebno ponavljati.

Na kraju naj poudarimo samo eno: Dosedaj je že več poizkusov prehoda na ES zastalo na samem začetku odn. na pol poti, predvsem zaradi tega, ker pristopi niso bili celoviti in ker ni bilo dovolj poglobljeno obravnavan problem cen. Naš predlog (glej graf. 5 in tč. F) se loteva tega problema sistematično in upošteva specifične možnosti USG. Ključ za uspešno realizacijo prehoda na ES leži torej v integralnem pristopu k racionalizaciji gradnje, in na tej osnovi k postopni stabilizaciji. Analiza dosedanjih in programiranih trendov cen je sama po sebi dovolj zgovorna. Uspeh celotne akcije

je zaradi tega odvisen največ od tega, do katere mere bodo vsi dejavniki v svojem praktičnem delu upoštevali dejstvo, da je za nivo ekonomske stanarine (v novih in starih stanovanjih) odločujočega pomena racionalnost izgradnje ter se v skladu s tem stabilizacijsko ponašali.

BELEŽKE:

INFORMACIJA

o vlogah prispelih na poziv za vložitev zahtevka za delno nadomestitev stanarine za leto 1978

Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje je v Naši skupnosti št. 7-8 z dne 15. 7. 1978 objavila poziv za zbiranje vlog upravičencev do delne nadomestitve stanarine. V času do 31. 10. 1978 se je javilo na poziv 170 prosilcev. Za proučitev vlog je odbor za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu oblikoval ustrezno komisijo, ki je podrobno pregledala celotno dokumentacijo vsakega prosilca. Pri svojem delu pa je so-

dejevala z organi pristojnih krajevnih skupnosti, ki so na podlagi samoupravnih splošnih aktov stanovanjske skupnosti dolžni obravnavati vloge za subvencioniranje in se o njih izreči.

Odbor za družbeno pomoč je na svoji seji dne 10. 11. 1978 v skladu s pooblastili izvršilnega odbora obravnaval vse vloge ter jih pozitivno rešil 129, negativno pa 41 vlog. Izvršilni odbor Samoupravne stanovanjske skupnosti je predlog odbora za družbeno pomoč potrdil. Strokovna služba stanovanjske skupnosti je pripravila ustrezne odločbe, ki jih bo v mesecu decembru poslala vsem občanom.

Ob prvem natečaju za zbiranje vlog upravičencev za delno nadomestitev stanarine ugotavljamo, da je za socialno varnost občanov v naši občini tudi ta oblika družbene pomoči v stanovanjskem gospodarstvu izjemno pomembna, kar med drugim potrjuje tudi relativno visok procent stanarine, ki se bo občanom nadomeščal.

Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje bo obnovila javni poziv za zbiranje vlog, ki jih bo v skladu z veljavnim pravilnikom odobrvala za leto 1979, v mesecu januarju 1979.

OBJAVE

Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje objavlja čistopise sprejetih samoupravnih aktov, ki jih je sprejela in potrdila skupščina stanovanjske skupnosti na svoji drugi skupni seji obeh zborov dne 14. 9. 1978.

Istočasno pozivamo vse podpisnike samoupravnega sporazuma o ustanovitvi Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje, da čimprej izvedejo postopek obravnave in sprejemanja tega akta ter da nam posredujete ustrezne sklepe.

Na podlagi 392. člena Zakona o združenem delu, 7. člena Zakona o samoupravni stanovanjski skupnosti (Ur. list SRS, št. 8/78) ter 119. člena Zakona o volitvah in delegiranju v skupščine (Ur. list SRS, št. 24/77) sprejemamo delovni ljudje in občani

SAMOUPRAVNI SPORAZUM

o ustanovitvi Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Delavci v temeljnih organizacijah in drugih organizacijah združenega dela, prek temeljnih organizacij združenega dela in drugih družbeno pravnih oseb;

delavci, ki opravljajo dopolnilno delo pri delovnih ljudeh, ki samostojno opravljajo dejavnost z osebnim delom z delovnimi sredstvi v lasti občanov prek občinskega sveta sindikata storitvenih dejavnosti;

imetniki stanovanjske pravice in etažni lastniki stanovanj v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini prek zbora stanovalcev v krajevni skupnosti;

temeljne organizacije združenega dela in druge družbeno pravne osebe, ki imajo pravico uporabe na stanovanjih v družbeni lastnini in pravico uporabe na poslovnih prostorih v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini;

občani, ki namensko varčujejo v poslovnih bankah za stanovanja

delavci v organizacijah združenega dela za pripravo urbanistične in projektne dokumentacije za urejanje stavbnega zemljišča za proizvodnjo, gradnjo in montažo stanovanjskih hiš, za vzdrževanje in obnavljanje stanovanj in stanovanjskih hiš in delavci v drugih organizacijah, ki sodelujejo pri stanovanjski graditvi,

ustanovimo Samoupravno stanovanjsko skupnost občine Ljubljana Moste-Polje (v nadaljevanju besedila: stanovanjsko skupnost) in v njej po načelih vzajemnosti in solidarnosti zagotavljamo družbeno pomoč, načrtujemo razvoj stanovanjskega gospodarstva, odločamo o uresničevanju programa tega razvoja, skupno s stanovalci upravljamo s skladom stanovanjskih hiš ter zagotavljamo smotrno vzdrževanje in obnavljanje in izgradnjo stanovanj in poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah ter uresničujemo druge skupne interese pri gospodarjenju s stanovanji, graditvi stanovanj, v družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu.

2. člen

Ustanovitelji opravljamo v stanovanjski skupnosti zlasti te naloge:

- skrbimo za utrjevanje samoupravljanja in za uveljavljanje organiziranega družbenega vpliva v stanovanjskem gospodarstvu,
- organiziramo in povezujemo delovne ljudi in občane ter družbene dejavnike z namenom, da se poveča obseg stanovanjske graditve in da se postopoma odpravi stanovanjski primanjkljaj,
- upravljamo v skladu z zakonom in samoupravnimi splošnimi akti s sredstvi in stanovanji v družbeni lastnini ter s poslovnimi prostori v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini,
- organiziramo in izvajamo družbeno pomoč in razvijamo solidarnost in vzajemnost v stanovanjskem gospodarstvu z namenom, da se hitreje odpravljajo socialne razlike in omogoči vsem delovnim ljudem in občanom, da rešijo svoje stanovanjsko vprašanje,
- skrbimo za uveljavljanje organizirane družbeno usmerjene stanovanjske gradnje ter za uveljavljanje racionalizacije pri graditvi stanovanj z ustreznim družbenim vplivom na strukturo, kakovost in ceno stanovanj,
- urejamo zadeve s področja investitorstva družbeno usmerjenih stanovanjskih sosesk,
- sodelujemo pri pripravi osnov za načrt družbeno ekonomskega razvoja občine Ljubljana Moste-Polje za področje stanovanjskega in komunalnega gospodarstva,
- pripravljamo osnove za politiko stanarin in za standarde stanovanj ter tehnične normative za vzdrževanje stanovanj,
- skupno z zbori stanovalcev stanovanjskih hiš in krajevnih skupnosti oblikujemo načela za urejanje in varstvo stanovanjskega okolja ter razvijamo stanovanjsko kulturo vseh uporabnikov stanovanj.

3. člen

Stanovanjska skupnost je pravna oseba in ima svoj statut. Statut sprejema skupščina stanovanjske skupnosti; na statut mora dati soglasje Skupščina občine Ljubljana Moste-Polje.

4. člen

Zadeve programiranja in financiranja graditve stanovanj in stanovanjskih hiš ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini, gospodarjenje s skladom stanovanjskih hiš ter družbena pomoč v stanovanjskem gospodarstvu so zadeve posebnega družbenega pomena, ki jih ustanovitelji uresničujemo v stanovanjski skupnosti samostojno, kolikor ni z odlokom občinske ali mestne skupščine določeno, da se posamezne odločitve o zadevah, ki so posebnega družbenega pomena, sprejemajo v soglasju z občinsko ali mestno skupščino.

II. TEMELJNA RAZMERJA MED USTANOVITELJI

5. člen

Ustanovitelji zagotavljajo materialno osnovo za uresničitev ciljev samoupravne stanovanjske skupnosti. V ta namen na osnovi samoupravnega sporazuma in v skladu z zakoni združuje sredstva za stanovanjsko izgradnjo, za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu, za rekonstrukcijo in prenavo stanovanj ter za druge spozrazumno dogovorjene namene.

6. člen

Ustanovitelji združujejo v skladu z zakonom v samoupravno stanovanjsko skupnost tudi stanovanjske hiše, stanovanja in poslovne prostore v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini, na katerih imajo pravico uporabe.

7. člen

Ustanovitelji upravljajo z vsemi združenimi sredstvi tako, da z njimi racionalno gospodarijo, skrbijo in zagotavljajo smotno vzdrževanje in obnavljanje obstoječih stanovanjskih hiš, zagotavljajo gradnjo novih stanovanj in poslovnih prostorov v skladu s skupnimi družbenimi interesi ter organizirajo in zagotavljajo družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu.

8. člen

Sredstva za stanovanjsko graditev, ki se združujejo pri stanovanjski skupnosti, so povratna sredstva, združena za določen čas in za namene kreditiranja stanovanjske graditve. Podrobnejše pogoje in način združevanja vsebuje samoupravni sporazum o združevanju in usmerjanju sredstev za stanovanjsko graditev in splošni akti stanovanjske skupnosti.

9. člen

Sredstva za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu in za rekonstrukcijo ter prenavo stanovanj združena v stanovanjski skupnosti so nepovratna sredstva za namene družbene pomoči v skladu z zakonom in za potrebe prenavo stanovanj v skladu s sprejetim programom prenavo. Podrobnejše pogoje in način združevanja vsebuje samoupravni sporazum o združevanju in usmerjanju sredstev za stanovanjsko graditev in splošni akti stanovanjske skupnosti.

10. člen

V stanovanjsko skupnost združene stanovanjske hiše, stanovanja in poslovne prostore v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini poriverijo imetniki pravice uporabe v gospodarjenje in upravljanje stanovanjski skupnosti in stanovalcem v skladu z zakoni, predpisi in splošnimi akti stanovanjske skupnosti.

11. člen

Z združitvijo stanovanjske hiše ali stanovanja v družbeni lastnini v stanovanjsko skupnost ostane ustanoviteljem pravica oddajanja stanovanj.

Stanovanjska skupnost daje pobudo za sklepanje samoupravnega sporazuma o merilih za oddajanje družbenih najemnih stanovanj s ciljem zagotoviti enakopravnejši položaj pričakovalcev stanovanj.

12. člen

Pravica dodeljevanja stanovanj v družbeni lastnini, s katerimi je do ustanovitve stanovanjske skupnosti upravljala Skupščina občine, je bila z dnem uveljavitve sporazuma o ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje z dne 30. julija 1974 prenešana na stanovanjsko skupnost, razen pravice dodeljevanja stanovanj, ki so bila zgrajena ali pridobljena za delavce upravnih organov Skupščine občine Ljubljana Moste-Polje.

13. člen

Stanovanjska skupnost določa v skladu s predpisi družbenopolitične skupnosti višino stanarin za stanovanja in višino najemnine za poslovne prostore v stanovanjskih hišah ter višino posameznih elementov stanarine in najemnine.

14. člen

Sredstva amortizacije stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov se uporabljajo v skladu z zakonskimi predpisi za nadomeščanje prenešene ali zmanjšane vrednosti stanovanjskih hiš, stanovanj in poslovnih prostorov (reprodukcija stanovanj).

15. člen

Ustanovitelji — združevalci stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini v stanovanjski skupnosti pridobijo pravico uporabe in dodeljevanja stanovanj pridobljenih iz sredstev amortizacije glede na sorazmerno vrednost združenih stanovanjskih hiš in stanovanj. Podrobnejše pogoje o načinu pridobitve določa splošni akt stanovanjske skupnosti.

III. FINANCIRANJE STANOVANJSKE SKUPNOSTI

16. člen

- Stanovanjska skupnost financira svoje naloge iz:
- združenih sredstev na osnovi samoupravnega sporazuma o združevanju in usmerjanju sredstev za stanovanjsko graditev, kjer so opredeljena:
 - združena sredstva za kreditiranje stanovanjske graditve
 - združena sredstva za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu
 - združena sredstva za prenavo starih stanovanj in drugi nameni združevanja
 - stanarin in najemnin za namene gospodarjenja in upravljanja z obstoječimi stanovanjskimi hišami, stanovanji in poslovnimi prostori v stanovanjskih hišah
 - prispevkov lastnikov etažnih stanovanj
 - dopolnilnih sredstev kot so:
 - prosta sredstva odpravljenih občinskih stanovanjskih skladov
 - prosta sredstva iz prispevka za gradnjo stanovanj za udeležence NOB
 - bančna posojila
 - vsa ostala sredstva, ki jih določi predpis družbenopolitične skupnosti, družbeni dogovor ali samoupravni sporazum.

17. člen

Stanovanjska skupnost z vsakoletnim finančnim načrtom opredeli višino prihodkov in odhodkov za vso svojo dejavnost. Pri tem upošteva vse zakonske in druge predpise, planske dokumente in zastavljene družbene cilje.

18. člen

Med letom stanovanjska skupnost spremlja tromesečno ugotovitev prihodkov in odhodkov in sicer ob periodičnih obračunih, konec leta pa ugotovi bilanco prihodkov in odhodkov z rezultatom poslovanja in poslovnim poročilom.

19. člen

Stroški delovanja stanovanjske skupnosti se krijejo iz prihodkov stanovanjske skupnosti. Višino sredstev določa skupščina stanovanjske skupnosti.

20. člen

- Prihodki stanovanjske skupnosti so:
- sredstva za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu
 - sredstva stanarin in najemnin
 - sredstva prispevkov lastnikov etažnih stanovanj

- dohodek iz združenih sredstev za kreditiranje stanovanjske gradnje
- sredstva za prenovo starih stanovanj
- prosta sredstva odpravljenega občinskega stanovanjskega sklada
- prosta sredstva iz prispevka za gradnjo stanovanj za udeležence NOB.

21. člen

Ordredbodajalec za sredstva stanovanjske skupnosti je predsednik izvršilnega odbora skupščine stanovanjske skupnosti ali druga pooblaščenca oseba.

IV. SAMOUPRAVNI ORGANI IN DRUGA SAMOUPRAVNA TELES A STANOVANJSKE SKUPNOSTI

Skupščina stanovanjske skupnosti

22. člen

Stanovanjsko skupnost upravlja skupščina. Skupščino stanovanjske skupnosti sestavljata:

- zbor uporabnikov, ki šteje 50 delegatskih mest
- zbor izvajalcev, ki šteje 15 delegatskih mest.

23. člen

V skupščino stanovanjske skupnosti delegirajo ustanovitelji skupnosti svoje delegate takole:

v zbor uporabnikov:

1. 27 delegatov – stanovalci iz KS
2. 21 delegatov – delavci v temeljnih in drugih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih
3. 1 delegat – delovni ljudje, ki z osebnim delom opravljajo samostojno poklicno dejavnost in pri njih zaposleni delavci preko svojega združenja
4. 1 delegat – OZZB NOV.

Organizacije združenega dela in delovne skupnosti, ki po samoupravnem sporazumu sestavljajo konferenco delegacij za samoupravno skupnost za socialno varstvo, sestavljajo tudi konferenco delegacij za samoupravno stanovanjsko skupnost in v ta namen sklenejo poseben samoupravni sporazum.

Delegati v delegaciji KS za skupščino samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste Polje se pri svojem delu opirajo na stališča, predloge in pobudo zbora stanovalcev v KS, ki mu tudi poročajo o svojem delu.

Zbor stanovalcev v KS obravnava delo delegacije in delo delegatov v organih Samoupravne stanovanjske skupnosti in jim daje smernice za njihovo delo. Zbor stanovalcev v KS lahko v soglasju s krajevno konferenco SZDL predlaga razrešitev posameznega ali vseh članov delegacije in volitve novega člana ali celotne delegacije.

v zbor izvajalcev:

Zbor izvajalcev ima 15 delegatov. Vsaka temeljna organizacija združenega dela, ki pristopi k samoupravnemu sporazumu o ustanovitvi Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje in izvaja delo na stanovanjskem področju na območju občine Ljubljana Moste-Polje, delegira neposredno ali preko konferenc delegacij.

Občani, ki z osebnim delom (obrtniki) izvajajo delo pri gradnji ali vzdrževanju stanovanjskih hiš in stanovanj imajo v zboru izvajalcev eno delegatsko mesto, v katerega volijo delegate preko svojega združenja.

Zbora skupščine

24. člen

Zadeve iz pristojnosti skupščin opravljata zbor uporabnikov in zbor izvajalcev skladno z določbami zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o stanovanjskih skupnostih, tega sporazuma in statuta stanovanjske skupnosti.

Zbora sta v mejah svojih pristojnosti pri svojem delu samostojna, pri skupnem delu pa enakopravna.

25. člen

Zbor uporabnikov in zbor izvajalcev enakopravno obravnavata in sporazumno sprejemata rešitve o naslednjih zadevah:

- sprejmeta statut stanovanjske skupnosti, poslovnik o delu skupščine stanovanjske skupnosti ter samoupravne sporazume in družbene dogovore ter sklepe in smernice, ki zadevajo izvajanje družbenega plana občine na področju graditve stanovanj, obli-

kovanja cen v stanovanjski graditvi v občini, racionalizacijo v stanovanjskem gospodarstvu, pospeševanje zadržne gradnje ter raziskovalno delo v stanovanjskem gospodarstvu;

- sprejemata poročilo o delu stanovanjske skupnosti in njen načrt dela, finančni načrt ter zaključni račun stanovanjske skupnosti;
- volita in razrešujeta predsednika in podpredsednika skupščine, predsednika, podpredsednika in člane izvršilnega odbora, predsednika in člane odborov ter imenujeta in razrešujeta predsednike in člane drugih delovnih teles skupščine ter delegate v organih drugih samoupravnih organizacij ter skupnosti, razen v skupnosti socialnega varstva;
- sprejemata smernice in stališča za delo delegatov Samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Moste-Polje na sejah zbora uporabnikov in zbora izvajalcev Samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana;
- urejata medsebojne pravice, obveznosti ter odgovornosti med stanovanjsko skupnostjo ter delovno skupnostjo;
- dajeta avtentično razlago samoupravnih splošnih aktov, ki sta jih sprejela.

Sklep o vprašanih in zadevah iz prvega odstavka tega člena velja, če je sprejet v obeh zborih v enakem besedilu. V primeru, da pri sklepanju v zborih ne pride do rešitve oziroma sklepa o enakem besedilu, se izvede usklajevalni postopek po določbah poslovnika o delu skupščine stanovanjske skupnosti.

26. člen

Zbor uporabnikov sklepa samostojno o naslednjih zadevah:

- o določanju osnov za oblikovanje stanarin in najemnin v družbenih stanovanjskih hišah ter prispevkov lastnikov posameznih delov zgradb (etažnih lastnikov);
- o predlogih za standarde stanovanj ter normative za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini;
- o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu;
- o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini;
- o sprejemu vseh samoupravnih splošnih aktov s področja družbene pomoči in gospodarjenja s stanovanjskim skladom;
- o smernicah in stališčih za delo delegatov Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje na sejah zbora uporabnikov Samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana;
- o smernicah za delovanje stanovanjske skupnosti v delu občinske skupnosti socialnega varstva;
- o dajanju soglasja k samoupravnim splošnim aktom skupnosti socialnega varstva;
- o avtentični razlagi samoupravnih splošnih aktov, ki jih je sprejel.

27. člen

Vsak zbor skupščine posebej:

- + verificira pooblastila delegatov na seji zbora;
- rešuje mandatno imunitetno vprašanje delegatov v zboru;
- izmed delegatov v zboru izvoli ter razrešuje predsednika in podpredsednika zbora.

28. člen

Zbora skupščine veljavno sklepata, če je na seji navzočih večina vseh delegatov posameznega zbora, razen tedaj, ko je na dnevnem redu zasedanja zborov skupščine sprejem statuta, poročila o delu stanovanjske skupnosti in načrt dela, finančni načrt ter zaključni račun stanovanjske skupnosti, kakor tudi volitve in imenovanja, ko se za veljavno sklepanje zahteva več kot 2/3 večina.

Skupščina lahko odloči, da je tudi za sprejemanje nekaterih drugih zadev iz njene pristojnosti potrebna 2/3 večina.

Vse druge sporazumne rešitve iz pristojnosti zborov skupščine so veljavno sprejete z večino glasov navzočih delegatov posameznega zbora.

29. člen

V primeru, da o zadevi, ki je v pristojnosti obeh zborov skupščine tudi po usklajevalnem postopku, ki ga podrobneje opredeljuje poslovnik o delu skupščine, ni prišlo do sporazumne odločitve o vprašanju, ki je bistvenega pomena za izvajanje nalog stanovanjske skupnosti, lahko občinska skupščina na predlog svojega izvršnega sveta s svojo odločitvijo začasno uredi to vprašanje.

Izvršilni odbor skupščine stanovanjske skupnosti

30. člen

Izvršilni odbor je kolektivni izvršilni organ skupščine in opravlja zlasti naslednje naloge:

- skrbi za izvajanje stališč, smernic in sklepov skupščine stanovanjske skupnosti,
- pripravlja predloge programa dela, finančnega načrta, zaključnega računa in poročila o poslovanju in jih predlaga v obravnavo in sprejem skupščini stanovanjske skupnosti,
- pripravlja predloge samoupravnih sporazumov in drugih samoupravnih splošnih aktov ter aktov, ki jih obravnavajo in sprejemajo zbori skupščine,
- v mejah svoje pristojnosti izvaja družbene dogovore in samoupravne sporazume, katerih udeleženec oziroma podpisnik je stanovanjska skupnost,
- usklajuje delo odborov stanovanjske skupnosti za posamezna interesna področja,
- pripravlja stališča in smernice za obravnavanje in sklepanje o zadevah, ki so v pristojnosti skupščine in drugih organov stanovanjske skupnosti Ljubljana,
- spremlja ter usmerja delo delovne skupnosti stanovanjske skupnosti,
- skrbi za urejanje pogodbenih razmerij s pooblaščenimi organizacijami združenega dela in drugimi organizacijami, ki izvajajo določene strokovne naloge za potrebe stanovanjske skupnosti,
- daje soglasje k samoupravnemu splošnemu aktu delovne skupnosti, s katerim se določajo temeljni pogoji glede strukture del in nalog ter kvalifikacijske strukture kadrov v delovni skupnosti stanovanjske skupnosti,
- oblikuje osnutke oziroma predloge stališč o vprašanih in zadevah, ki jih obravnava skupščina stanovanjske skupnosti,
- daje pobudo za sklic skupščine in za njen dnevni red,
- sprejema rešitve in sklepe v nujnih zadevah iz pristojnosti zborov skupščine, če teh zaradi izrednih izjem ni mogoče sklicati,
- sklepa o predlogih odborov za posamezna interesna področja iz svoje pristojnosti,
- skrbi za javnost dela stanovanjske skupnosti,
- opravlja druge zadeve, za katere ga pooblasti skupščina stanovanjske skupnosti.

Izvršilni odbor obvešča o svoji dejavnosti delegate obeh zborov skupščine.

Izvršilni odbor mora zboroma skupščine predložiti v odobritev vse sklepe, ki jih je sprejel v nujnih zadevah iz njune pristojnosti, kadar sej zborov ni bilo moč sklicati zaradi izrednih razmer.

Zbora sta pooblaščenata za sklepanje o pravnih učinkih sklepov izvršilnega odbora, sprejetih v izjemnem postopku.

Izvršilni odbor je za svoje delo odgovoren skupščini stanovanjske skupnosti.

31. člen

Izvršilni odbor skupščine stanovanjske skupnosti šteje 15 članov, upoštevajoč načelo zastopanosti delegatov iz vseh interesnih področij stanovanjske skupnosti.

32. člen

Izvršilni odbor skupščine stanovanjske skupnosti veljavno sklepa, če je na seji navzočih najmanj polovica članov. Na seji odloča izvršilni odbor z večino vseh članov. Za obravnavo in sprejem osnutka statuta ter osnutka vseh drugih samoupravnih splošnih aktov, kakor tudi za volitve in imenovanja iz pristojnosti izvršilnega odbora je potrebna navzočnost 2/3 članov izvršilnega odbora.

Odbori stanovanjske skupnosti

33. člen

Za obravnavanje in pripravo predlogov sklepov s posameznih interesnih področij stanovanjske skupnosti ustanavlja skupščina stanovanjske skupnosti naslednje odbore:

- odbor za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini,
- odbor za graditev stanovanj,
- odbor za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu,
- odbor za prenavo.

34. člen

Odbor za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini ima zlasti naslednje pristojnosti:

- pripravlja predlog programov za investicijsko vzdrževanje stanovanjskih hiš in stanovanj ter poslovnih prostorov,

- pripravlja osnutke samoupravnih splošnih aktov in drugih aktov stanovanjske skupnosti s področja gospodarjenja,
- pripravlja smernice ter stališča za upravljanje s sredstvi sklada stanovanjskih hiš v družbeni lastnini,
- sodeluje pri pripravi programa, finančnega načrta, zaključnega računa in poročila o poslovanju stanovanjske skupnosti v delu, ki obravnava poslovanje sklada stanovanjskih hiš,
- skrbi za usklajenost dela hišnih svetov in zborov stanovalcev pri krajevnih skupnostih z delom stanovanjske skupnosti na področju gospodarjenja,
- pripravlja smernice za urejanje in varstvo stanovanjskega okolja,
- sklepa o stališčih za delo delegatov odbora v delu odbora za gospodarjenje pri Samoupravni stanovanjski skupnosti Ljubljana,
- opravlja druge naloge, ki mu jih poveri skupščina ali izvršilni odbor stanovanjske skupnosti.

35. člen

Odbor za graditev stanovanj ima zlasti naslednje pristojnosti:

- pripravlja predlog srednjeročnega programa stanovanjske graditve v občini in plan letnih etap realizacije tega programa,
- pripravlja stališča, smernice in predloge za gospodarjenje s sredstvi, ki jih temeljne organizacije združenega dela in druge organizacije namensko združujejo za stanovanjsko graditev,
- pripravlja osnutke samoupravnih splošnih aktov in drugih aktov stanovanjske skupnosti s področja graditve,
- sodeluje pri pripravi programa, finančnega načrta, zaključnega računa in poročila o poslovanju stanovanjske skupnosti v delu, ki obravnava stanovanjsko graditev,
- skrbi za sodelovanje s komunalno skupnostjo,
- skrbi za organiziranje in izvajanje strokovnega nadzorstva nad gradnjo stanovanj, ki se izvaja v okviru družbeno usmerjene stanovanjske gradnje,
- po potrebi organizira informativni center za pričakovalce stanovanj,
- pripravlja predlog razdelitve sredstev na podlagi natečajev, razpisanih iz samoupravno združenih sredstev za stanovanjsko graditev,
- sklepa o stališčih za delo delegatov odbora v odboru za graditev pri Samoupravni stanovanjski skupnosti Ljubljana,
- opravlja druge naloge, ki mu jih poveri skupščina ali izvršilni odbor stanovanjske skupnosti.

36. člen

Odbor za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu ima zlasti naslednje pristojnosti:

- pripravlja osnutke samoupravnih splošnih aktov in drugih aktov stanovanjske skupnosti s področja družbene pomoči v stanovanjskem gospodarstvu,
- pripravlja smernice ter stališča za upravljanje s sredstvi za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu,
- sodeluje pri pripravi programa, finančnega načrta, zaključnega računa in poročila o poslovanju stanovanjske skupnosti o delu, ki obravnava družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu,
- pripravlja predlog prednostne liste za dodeljevanje stanovanj, nad katerimi ima razpolagalno pravico stanovanjska skupnost,
- pripravlja predlog razdelitve kadrovskih stanovanj,
- obravnava ter pripravlja predloge za odobravanje premij za namensko stanovanjsko varčevanje,
- obravnava ter pripravlja predloge za delno nadomestitev stanarine posameznim upravičencem,
- določa način plačevanja delne nadomestitve stanarine,
- sklepa o stališčih za delo delegatov odbora v odboru za družbeno pomoč pri Samoupravni stanovanjski skupnosti Ljubljana,
- opravlja druge naloge, ki mu jih poveri skupščina ali izvršilni odbor stanovanjske skupnosti.

37. člen

Odbor za prenavo ima zlasti naslednje pristojnosti:

- pripravlja osnutke samoupravnih splošnih in drugih aktov stanovanjske skupnosti s področja prenavo,
- pripravlja smernice ter stališča za upravljanje s sredstvi za prenavo,
- sodeluje pri pripravi programa, finančnega načrta, zaključnega računa in poročila o poslovanju stanovanjske skupnosti v delu, ki obravnava prenavo v stanovanjskem gospodarstvu,
- sodeluje pri načrtovanju prenavo z odborom za graditev,
- sklepa o stališčih za delo delegatov odbora v odboru za prenavo

pri Samoupravni stanovanjski skupnosti Ljubljana, opravlja druge naloge, ki mu jih poveri skupščina ali izvršni odbor.

38. člen

V okviru odbora za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu samostojno deluje 5-članska komisija za reševanje stanovanjskih vprašanj udeležencev NOV. Komisija opravlja zlasti naslednje naloge:

- razpravlja o predlogih občinskega odbora ZZB NOV za reševanje stanovanjskih vprašanj udeležencem NOV,
- pripravlja predloge za reševanje stanovanjskih vprašanj udeležencem NOV prek dodelitve družbenega najemnega stanovanja ali odobritve posojila za nakup stanovanj, gradnjo stanovanjske hiše ali za adaptacijo.

Komisija mora pri svojem delu upoštevati ustrezen odlok Skupščine mesta Ljubljana o načinu reševanja stanovanjskih vprašanj udeležencev NOV.

39. člen

Odbori stanovanjske skupnosti štejejo:

- odbor za gospodarjenje 11 članov
- odbor za graditev stanovanj 11 članov
- odbor za družbeno pomoč 11 članov
- odbor za prenavo 7 članov.

Poravnalni svet

40. člen

Za posredovanje pri sporazumnem reševanju sporov med stanovanjsko skupnostjo in med ustanovitelji se ustanovi pri stanovanjski skupnosti poravnalni svet.

Delo poravnalnega sveta opredeljuje poslovnik o delu poravnalnega sveta, ki ga sprejme skupščina stanovanjske skupnosti na podlagi določil zakona o samoupravnih sodiščih (Ur. list SRS, št. 10/77).

41. člen

Poravnalni svet šteje 5 članov.

Mandatna doba

42. člen

Mandatna doba samoupravnih organov in drugih teles samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Moste-Polje traja 4 leta.

Volitve v skupščino stanovanjske skupnosti razpisuje skupščina 3 mesece pred potekom mandatne dobe.

V. IZVAJANJE NALOG STANOVANJSKE SKUPNOTI

43. člen

Strokovna opravila in naloge opravlja stanovanjska skupnost prek delovne skupnosti stanovanjske skupnosti ter prek specializirane organizacije za vzdrževanje stanovanj.

44. člen

Delovna skupnost stanovanjske skupnosti opravlja določene strokovne, administrativne, finančne in druge zadeve za stanovanjsko skupnost v skladu z ustavo, zakoni, samoupravnim sporazumom o ustanovitvi stanovanjske skupnosti, statutom stanovanjske skupnosti ter drugimi samoupravnimi splošnimi akti stanovanjske skupnosti in po navodilih in smernicah organov upravljanja stanovanjske skupnosti ter tajnika stanovanjske skupnosti.

Medsebojna razmerja stanovanjske skupnosti in njene delovne skupnosti se urejajo s samoupravnim sporazumom o medsebojnih pravicah, obveznostih in odgovornostih med stanovanjsko skupnostjo in delovno skupnostjo stanovanjske skupnosti.

45. člen

Medsebojna razmerja stanovanjske skupnosti in specializirane organizacije za vzdrževanje stanovanj oziroma z drugimi specializiranimi organizacijami se urejajo prek posebne pogodbe, ki jo sklepa skupščina stanovanjske skupnosti.

46. člen

Stanovanjska skupnost se pri urejanju pogodbenih odnosov s specializirano organizacijo za vzdrževanje povezuje s stanovanjskimi skupnostmi ostalih ljubljanskih občin.

VI. USTANOVITELJSTVO SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE SKUPNOSTI LJUBLJANA

47. člen

Stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje skupaj z drugimi občinskimi stanovanjskimi skupnostmi v mestu Ljubljana ustanavlja stanovanjsko skupnost Ljubljana z namenom, da se v njej kot mestu dogovarjanja in sporazumevanja ter po načelih vzajemnosti in solidarnosti zagotavlja enotna politika in enotni ukrepi stanovanjskih skupnosti občin Ljubljane za doseg skladnega in racionalnega razvoja stanovanjskega gospodarstva v Ljubljani na področjih, ki so skupnega pomena za vse delovne ljudi in občane mesta Ljubljane, zlasti pri

- celoviti stanovanjski graditvi oz. kompleksni izgradnji stanovanjskih sosesk,
- gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini,
- izvajanju družbene pomoči,
- prenovi (revitalizaciji) stanovanj in stanovanjskih hiš,
- kreditiranju nakupa stanovanj ter stanovanjskih hiš,
- združevanju vseh interesnih in drugih skupnosti ter združevanju sredstev pri uresničevanju skupnih programov iz pristojnosti dela stanovanjske skupnosti Ljubljana.

48. člen

Medsebojna razmerja ustanoviteljev Samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana ter pristojnosti samoupravnih organov stanovanjske skupnosti Ljubljana opredeljuje samoupravni sporazum o ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana, katerega podpisnik je tudi stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje.

49. člen

Skupščina stanovanjske skupnosti delegira v skupščino stanovanjske skupnosti Ljubljana 12 delegatov in sicer:

- 8 delegatov v zbor uporabnikov
- 4 delegate v zbor izvajalcev.

VII. USTANOVITELJSTVO ZVEZE STANOVANJSKIH SKUPNOSTI SLOVENIJE

50. člen

Stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje skupaj z drugimi stanovanjskimi skupnostmi v SR Sloveniji ustanavlja Zvezo stanovanjskih skupnosti Slovenije za obravnavanje vprašanj in opravljanje zadev skupnega pomena, ki so pomembne za vse delovne ljudi in občane v SR Sloveniji.

Stanovanjska skupnost je podpisnik samoupravnega sporazuma o ustanovitvi Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije z dne 25. 7. 1974.

VIII. SOUSTANOVITELJSTVO OBČINSKE SKUPNOSTI SOCIALNEGA VARSTVA

51. člen

Stanovanjska skupnost se povezuje skupaj s skupnostjo socialnega skrbstva, otroškega varstva, pokojninskega in invalidskega za varovanja ter zaposlovanja v občinsko skupnost socialnega varstva zaradi usklajevanja politike na področju socialnega varstva in opravljanja nalog, ki terjajo širo solidarnost delovnih ljudi in občanov, združenih v interesnih skupnostih, ki sestavljajo skupnost socialnega varstva občine Ljubljana Moste-Polje.

Naloge občinske skupnosti socialnega varstva so opredeljene v samoupravnem sporazumu o ustanovitvi občinske skupnosti socialnega varstva.

IX. ODBOR ZA SAMOUPRAVNO DELAVSKO KONTROLO

52. člen

Ustanovitelji stanovanjske skupnosti uveljavljajo uresničevanje in varstvo samoupravnih pravic, ki izhajajo iz samoupravnega sporazuma o ustanovitvi stanovanjske skupnosti prek odbora za samoupravno delavsko kontrolo.

Odbor za samoupravno delavsko kontrolo ima naslednje pristojnosti:

- nadzira izvajanje samoupravnega sporazuma o ustanovitvi stanovanjske skupnosti, statuta stanovanjske skupnosti in drugih samoupravnih splošnih aktov stanovanjske skupnosti ter spre-

jetih samoupravnih sporazumov, družbenih dogovorov in drugih dogovorov,

- nadzira izvajanje sklepov skupščine in drugih organov stanovanjske skupnosti ter ugotavlja skladnost sklepov ter aktov stanovanjske skupnosti s samoupravnimi pravicami, dolžnostmi in interesi ustanoviteljev stanovanjske skupnosti,
- nadzira družbeno in gospodarsko smotrnost uporabe sredstev samoupravno združenih v stanovanjski skupnosti ter razpolaganje z njimi,
- nadzira javnost dela stanovanjske skupnosti,
- nadzira izvajanje finančnega načrta in programa dela stanovanjske skupnosti,
- nadzira uresničevanje drugih samoupravnih pravic, dolžnosti in interesov ustanoviteljic stanovanjske skupnosti.

53. člen

Odbor za samoupravno delavsko kontrolo oblikujejo konference delegacij za samoupravno stanovanjsko skupnost izmed delovnih ljudi in občanov, ki niso delegati stanovanjske skupnosti.

54. člen

Odbor za samoupravno delavsko kontrolo šteje 8 članov, ki jih delegirajo:

- 2 člana – stanovalci iz KS
- 5 članov – delavci v temeljnih in drugih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih
- 1 član – delavci v temeljnih in drugih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih, ki delegirajo delegate v zbor izvajalcev.

Mandatna doba odbora samoupravne delavske kontrole traja 4 leta.

X. NALOGE NA PODROČJU LJUDSKE OBRAMBE IN DRUŽBENE SAMOZAŠČITE

55. člen

Naloga s področja ljudske obrambe in družbene samozaščite izvaja odbor za ljudsko obrambo in družbeno samozaščito pri stanovanjski skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje.

Odbor za ljudsko obrambo in družbeno samozaščito je nosilec vseh priprav na ljudsko obrambo in družbeno samozaščito v stanovanjski skupnosti. Odbor sodeluje s pristojnimi organi občinske skupščine in družbenopolitičnih organizacij ter drugih samoupravnih organizacij in skupnosti v občini pri izvajanju nalog ljudske obrambe in družbene samozaščite na področju stanovanjskega gospodarstva, še zlasti pri razvijanju obrambnih priprav in varnostne kulture stanovalcev združenih v zborih stanovalcev pri krajevnih skupnostih. Odbor opravlja tudi vse druge naloge v skladu z zakonom o ljudski obrambi ter drugih predpisih.

XI. JAVNOST DELA STANOVANJSKE SKUPNOSTI

56. člen

Stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje mora zagotoviti redno, pravočasno, resnično in popolno obveščanje podpisnic samoupravnega sporazuma o ustanovitvi stanovanjske skupnosti, o celotnem delovanju stanovanjske skupnosti ter o problemu, stanju ter razvoju stanovanjskega gospodarstva v občini, o izvajanju samoupravnih splošnih ter drugih aktov stanovanjske skupnosti in o samoupravni organiziranosti nasploh, o delu in problemih delovne skupnosti stanovanjske skupnosti ter organizacij združenega dela, ki pogodbeno vršijo določene strokovne naloge za stanovanjsko skupnost kot tudi o drugih najpomembnejših vprašanjih iz pristojnosti stanovanjske skupnosti.

57. člen

Podrobnejše oblike obveščanja javnosti o delu stanovanjske skupnosti opredeljuje statut stanovanjske skupnosti.

XII. ODGOVORNOST STANOVANJSKE SKUPNOSTI

58. člen

Stanovanjska skupnost je za opravljanje nalog naštetih v 2. členu samoupravnega sporazuma odgovorna Skupščini občine Ljubljana Moste-Polje.

XIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

59. člen

Ta samoupravni sporazum velja, ko ga podpiše 2/3 ustanoviteljev stanovanjske skupnosti Ljubljana Moste-Polje.

60. člen

Z dnem uveljavitve tega samoupravnega sporazuma preneha veljati samoupravni sporazum o ustanovitvi Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje z dne 30. julija 1974.

61. člen

Samoupravni sporazum o ustanovitvi Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje se objavi v Uradnem listu SRS.

V Ljubljani, 14. septembra 1978



Na podlagi 12. in 13. člena zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o samoupravni stanovanjski skupnosti (Ur. list SRS, št. 8/78) ter 4. člena samoupravnega sporazuma o ustanovitvi Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje, sprejema skupščina Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje naslednji

STATUT

Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje (v nadaljnjem besedilu: stanovanjska skupnost), ki je bila ustanovljena s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje dne 24. 10. 1974, je samoupravna interesna skupnost v kateri delovni ljudje v združenem delu in občani v krajevni skupnosti po načelih vzajemnosti in solidarnosti organizirano uresničujejo svoje osebne in skupne potrebe in interese pri graditvi, gospodarjenju s stanovanjski in družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu.

2. člen

Stanovanjska skupnost je pravna oseba. Stanovanjska skupnost ima žiro račun in druge račune pri pristojni Službi družbenega knjigovodstva.

3. člen

Ime stanovanjske skupnosti je: „Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje“.

Sedež stanovanjske skupnosti občine je Ljubljana, Proletarska ulica 1/III.

4. člen

Stanovanjska skupnost uporablja pri svojem poslovanju štampiljko z besedilom: „Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje.“

Štampiljka je okrogle oblike.

II. OPREDELITEV PRISTOJNOSTI IN NALOG, KI SE UREJAJO S STATUTOM

5. člen

S tem statutom se podrobneje opredeljujejo zlasti:

- naloge stanovanjske skupnosti,
- organizacija ter upravljanje v stanovanjski skupnosti,
- delovno področje organov upravljanja odborov in drugih delovnih teles skupščine stanovanjske skupnosti,
- delegiranje delegatov v stanovanjsko skupnost,
- mandatno dobo organov stanovanjske skupnosti,
- financiranje stanovanjske skupnosti,
- način nadzora ustanoviteljev nad delom stanovanjske skupnosti,
- delo poravnalnega sveta,
- medsebojna razmerja stanovanjske skupnosti in njene delovne skupnosti,
- soustanoviteljstvo občinske skupnosti socialnega varstva,
- ustanoviteljstvo Samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana,
- ustanoviteljstvo Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije,
- naloge na področju ljudske obrambe in družbene samozaščite,
- javnost dela stanovanjske skupnosti ter
- odgovornost stanovanjske skupnosti.

III. NALOGE STANOVANJSKE SKUPNOSTI

6. člen

V stanovanjski skupnosti uresničujejo delavci, delovni ljudje in občani, kot ustanovitelji skupnosti svoje osebne in skupne potrebe in interese predvsem pa:

- skrbijo za utrjevanje samoupravljanja in za uveljavljanje organiziranega družbenega vpliva pri graditvi stanovanj, gospodarjenju s stanovanji in pri družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu;
- skrbijo za povezovanje zborov stanovalcev pri krajevnih skupnostih ter hišnih svetov s stanovanjsko skupnostjo;
- skrbijo za postopno uveljavljanje ekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu;
- na podlagi samoupravnega sporazuma o razporejanju, združenju in usmerjanju sredstev za stanovanjsko graditev, družbeno pomoč, rekonstrukcijo in prenovo stanovanj na območju ljubljanskih občin v obdobju 1978–1982 in v skladu z zakoni ter drugimi samoupravnimi splošnimi akti združujejo denarna sredstva za stanovanjsko graditev, družbeno pomoč, prenovo stanovanj ter za druge s samoupravnim sporazumom opredeljene naloge ter upravljajo s samoupravno združenimi denarnimi sredstvi;
- organizirajo in povezujejo vse dejavnike na področju stanovanjskega gospodarstva s ciljem izpolnjevati plene stanovanjske graditve, ob istočasnem uveljavljanju družbeno usmerjene stanovanjske graditve, ki naj zagotovi postopno odpravo stanovanjskega primanjkljaja, kompletiranje stanovanjskih sosek s spremljajočimi objekti, kakor tudi vpliv na ceno, strukturo in kakovost novozgrajenih stanovanjskih površin;
- skrbijo za povečanje obsega družbeno usmerjene stanovanjske gradnje ter za uvajanje racionalizacije pri graditvi stanovanj;
- organizirajo in izvajajo družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu s ciljem hitrejšega odpravljanja socialnih razlik na stanovanjskem področju in sicer prek dodeljevanja družbenih najemnih stanovanj, odobravanja premij za namensko stanovanjsko varčevanje ter zagotavljanju delne nadomestitve stanarine;
- upravljajo s stanovanji v družbeni lastnini ter s poslovnimi prostori v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini;
- pripravljajo osnove za politiko stanarin in najemnin ter za standarde in tehnične normative za vzdrževanje stanovanj;
- skrbijo za povečanje obsega zadružne stanovanjske gradnje;
- se vključujejo v načrtovanje in spremljanje družbeno-ekonomskega razvoja občine na področju stanovanjskega in komunalnega gospodarstva;
- zagotavljajo strokovno pomoč zborom stanovalcev pri krajevnih skupnostih ter hišnim svetom;
- skupno z zbori stanovalcev in s krajevnimi skupnostmi sooblikujejo načela za urejanje in varstvo stanovanjskega okolja, kakor tudi dvig stanovanjske kulture;
- sodelujejo pri oblikovanju informativnega sistema o zadevah s področja stanovanjskega gospodarstva.

IV. ORGANIZACIJA TER UPRAVLJANJE V STANOVANJSKI SKUPNOSTI

7. člen

Ustanovitelji stanovanjske skupnosti s tem statutom in drugimi samoupravnimi splošnimi akti stanovanjske skupnosti zagotavljajo kar najbolj neposredno udeležbo pri upravljanju in odločanju v stanovanjski skupnosti.

Naloge stanovanjske skupnosti uresničujejo ustanovitelji prek svojih delegatov v skupščini stanovanjske skupnosti v drugih organizacijah skupščine.

Skupščina stanovanjske skupnosti

8. člen

Stanovanjsko skupnost upravlja skupščina. Skupščino stanovanjske skupnosti sestavljata:

- zbor uporabnikov, ki šteje 50 delegatskih mest,
 - zbor izvajalcev, ki šteje 15 delegatskih mest.
- Podrobnejša določila o načinu dela skupščine stanovanjske skupnosti ureja poslovnik o delu skupščine stanovanjske skupnosti.

Pravice, obveznosti in odgovornosti delegatov

9. člen

Delegati v skupščini stanovanjske skupnosti imajo pravice, obveznosti in odgovornosti, ki jih določajo ustava, zakon ter statut, predvsem pa:

- da izražajo na sejah zborov skupščine stališča konferenc delegacij oziroma delegacij, ki so jih delegirale;
- da predlagajo, oblikujejo in sprejemajo stališča in sklepe, ki naj zlasti odražajo trajno poglobljanje samoupravnih socialističnih

- družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu;
- da usklajujejo stališča v skladu z interesi delavcev, delovnih ljudi in drugih občanov pri graditvi, gospodarjenju s stanovanji in družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu;
- da tvorno sodelujejo pri delu skupščine stanovanjskih skupnosti in vseh drugih organov stanovanjske skupnosti;
- da skrbijo za obveščanje konferenc delegacij oziroma delegacij o delu stanovanjske skupnosti.

10. člen

Delegati so v mejah svojih pravic, obveznosti in odgovornosti samostojni pri izrekanju in glasovanju in delajo na podlagi smernic delegacij, ki so jih delegirale.

Za svoje delo v skupščini stanovanjske skupnosti so delegati odgovorni ustanoviteljem stanovanjske skupnosti.

Zbora skupščine

11. člen

Zadeve iz pristojnosti skupščine opravljata zbor uporabnikov in zbor izvajalcev, skladno z določbami zakona o spremembah in dopolnitvah zakona, sporazumom o ustanovitvi stanovanjske skupnosti in tega statuta.

Zadeve iz pristojnosti skupščine opravljata zbor uporabnikov in zbor izvajalcev enakopravno na seji skupščine; določene zadeve pa opravljata zbor tudi samostojno.

12. člen

Zbor uporabnikov in zbor izvajalcev na seji skupščine:

- sprejemata statut stanovanjske skupnosti ter poslovnik o delu skupščine stanovanjske skupnosti,
- sprejemata poročilo o delu stanovanjske skupnosti in njen načrt dela, finančni načrt ter zaključni račun stanovanjske skupnosti,
- vodita in razrešujeta predsednika in podpredsednika skupščine, predsednika, podpredsednika in člane izvršilnega odbora, predsednika in člane odborov ter imenujeta in razrešujeta predsednike in člane drugih delovnih teles skupščine ter delegate, razen v skupnosti socialnega varstva,
- dajeta avtentično razlago statuta stanovanjske skupnosti in poslovnika o delu skupščine stanovanjske skupnosti,
- imenujeta in razrešujeta tajnika stanovanjske skupnosti,
- sprejemata smernice in stališča za delo delegatov Samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Moste-Polje na sejah zbora uporabnikov in zbora izvajalcev Samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana in v skupščini Zveze stanovanjskih skupnosti SR Slovenije,
- urejata medsebojne pravice, obveznosti ter odgovornosti med stanovanjsko skupnostjo ter delovno skupnostjo,
- dajeta avtentično razlago samoupravnih splošnih aktov, ki sta jih sprejela.

Kadar zbora odločata na seji skupščine, veljavno sklepata z večino glasov vseh delegatov obeh zborov na seji, na kateri je navzoča večina delegatov vsakega zbora, razen v zadevah opredeljenih v 15. členu tega statuta.

Zbor uporabnikov in zbor izvajalcev enakopravno sprejemata samoupravne sporazume in družbene dogovore ter sklepe in smernice, ki zadevajo izvajanje družbenega plana občine na področju graditve stanovanj, investitorstvo družbeno usmerjenih stanovanjskih sosesk, oblikovanje cen v stanovanjski graditvi v občini, racionalizacijo v stanovanjskem gospodarstvu, pospeševanje za družne gradnje, organiziranje pričakovalcev stanovanj ter raziskovalno delo v stanovanjskem gospodarstvu. Če zbora zasedata skupaj, glasujejo delegati vsakega zbora posebej.

Sklep o vprašanih in zadevah, ki jih enakopravno sprejemata zbor uporabnikov in zbor izvajalcev velja, če je sprejet v obeh zborih v enakem besedilu. V primeru, da pri sklepanju v zboru ne pride do rešitve oz. sklepa v enakem besedilu, se izvede usklajevalni postopek po določbah poslovnika o delu skupščine stanovanjske skupnosti.

13. člen

Zbor uporabnikov sklepa samostojno o naslednjih zadevah:

- o določanju osnov za oblikovanje stanarin in najemnin v družbenih stanovanjskih hišah ter prispevkov lastnikov posameznih delov zgradb (etažnih lastnikov);
- o predlogih za standarde stanovanj ter normative za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini;
- o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu;

- o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini;
- o sprejemu vseh samoupravnih splošnih aktov s področja družbene pomoči in gospodarjenja s stanovanjskim skladom;
- o smernicah in stališčih za delo delegatov Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje na sejah zbora uporabnikov Samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana;
- o smernicah za delovanje stanovanjske skupnosti v delu občinske skupnosti socialnega varstva;
- o avtentični razlagi samoupravnih splošnih aktov, ki jih je sprejel.

14. člen

Vsak zbor skupščine posebej:

- verificira pooblastila delegatov na seji zbora;
- izmed delegatov v zboru izvoli ter razrešuje predsednika in podpredsednika zbora.

15. člen

Zbor skupščine veljavno sklepa, če je na seji navzočih večina delegatov zbora; odločitev je sprejeta, če zanjo glasuje večina navzočih delegatov. Kadar je na dnevnem redu skupščine sprejem statuta, poročilo o delu stanovanjske skupnosti in načrt dela, finančni načrt ter zaključni račun stanovanjske skupnosti, kakor tudi volitve in imenovanja, skupščina veljavno sklepa, če je na seji navzočih več kot 2/3 delegatov vsakega zbora. Odločitev je sprejeta, če zanjo glasuje večina navzočih delegatov. Skupščina lahko odloči, da se lahko zahteva 2/3 večina tudi pri sprejemanju odločitev o tistih zadevah, za katere ni s tem statutom drugače določeno.

16. člen

V primeru, da o zadevi, ki je v pristojnosti obeh zborov skupščine tudi po usklajevalnem postopku, ki ga podrobneje opredeljuje poslovnik o delu skupščine, ni prišlo do sporazumne odločitve o vprašanih, ki je bistvenega pomena za izvajanje nalog stanovanjske skupnosti, lahko občinska skupščina na predlog svojega izvršnega sveta s svojo odločitvijo začasno uredi to vprašanje.

Predsednik skupščine stanovanjske skupnosti

17. člen

Predsednik skupščine stanovanjske skupnosti zlasti:

- predstavlja in zastopa stanovanjsko skupnost,
- organizira delo skupščine,
- sklicuje in vodi seje zborov skupščine ter predlaga njihov dnevni red,
- skrbi za izvajanje sklepov skupščine,
- daje pobude za obravnavo posameznih vprašanj na seji skupščine ter sodeluje pri morebitnem usklajevalnem postopku,
- podpisuje družbene dogovore in samoupravne sporazume, katerih udeleženec oziroma podpisnik je stanovanjska skupnost,
- tolmači dejavnost stanovanjske skupnosti na posvetovanjih s predstavniki občinske skupščine in družbenopolitičnih organizacij v občini ter s predstavniki Skupščine mesta Ljubljane in družbenopolitičnih organizacij v Ljubljani,
- opravlja druge naloge po pooblastilu skupščine stanovanjske skupnosti.

Predsednik skupščine je za svoje delo odgovoren skupščini stanovanjske skupnosti.

V primeru odsotnosti ali zadržanosti nadomešča predsednika skupščine z vsemi pooblastili podpredsednik skupščine, ki lahko po pooblastilu predsednika skupščine opravlja posamezne naloge iz njegovega delovnega področja.

18. člen

Predsednika zbora uporabnikov in zbora izvajalcev skupščine stanovanjske skupnosti opravljata zlasti te naloge:

- sklicujeta in vodita seje zborov ter sodelujeta pri pripravi predloga dnevnega reda za seje skupščine oziroma zborov,
- skrbita za uporabo poslovnika o delu skupščine stanovanjske skupnosti pri delu zbora,
- skrbita za izvajanje sklepov zbora,
- opravljata druge naloge, določene s poslovníkom o delu skupščine stanovanjske skupnosti.

Izvršilni odbor skupščine stanovanjske skupnosti

19. člen

Izvršilni odbor je kolektivni izvršilni organ skupščine in opravlja zlasti naslednje naloge:

- skrbi za izvajanje stališč, smernic in sklepov skupščine stanovanjske skupnosti,
- pripravlja predloge programa dela, finančnega načrta, zaključnega računa in poročila o poslovanju in jih predlaga v obravnavo in sprejem skupščini stanovanjske skupnosti,
- pripravlja predloge samoupravnih sporazumov in drugih samoupravnih splošnih aktov ter aktov, ki jih obravnavajo in sprejemajo zbori skupščine,
- v mejah svoje pristojnosti izvaja družbene dogovore in samoupravne sporazume, katerih udeleženec oziroma podpisnik je stanovanjska skupnost,
- pripravlja predloge samoupravnih splošnih aktov ter drugih ukrepov s področja investitorstva družbeno usmerjenih stanovanjskih sosesk,
- usklajuje delo odborov stanovanjske skupnosti za posamezna interesna področja,
- pripravlja stališča in smernice za obravnavanje in sklepanje o zadevah, ki so v pristojnosti skupščine in drugih organov stanovanjske skupnosti Ljubljana,
- spremlja ter usmerja delo delovne skupnosti stanovanjske skupnosti,
- skrbi za urejanje pogodbenih razmerij s pooblaščenimi organizacijami združenega dela in drugimi organizacijami, ki izvajajo določene strokovne naloge za potrebe stanovanjske skupnosti, daje soglasje k samoupravnemu splošnemu aktu delovne skupnosti s katerim se določajo temeljni pogoji glede strukture del in nalog ter kvalifikacijske strukture kadrov v delovni skupnosti stanovanjske skupnosti,
- oblikuje osnutke oziroma predloge stališč o vprašanih in zadevah, ki jih obravnava skupščina stanovanjske skupnosti,
- daje pobudo za sklic skupščine in za njen dnevni red,
- sklepa o predlogih odborov za posamezna interesna področja iz svoje pristojnosti,
- skrbi za javnost dela stanovanjske skupnosti,
- opravlja druge zadeve, za katere ga pooblasti skupščina stanovanjske skupnosti.

20. člen

Izvršilni odbor skupščine stanovanjske skupnosti šteje 15 članov, upoštevajoč načelo zastopanosti delegatov iz vseh interesnih področij stanovanjske skupnosti.

21. člen

Izvršilni odbor skupščine stanovanjske skupnosti veljavno sklepa, če je na seji navzočih najmanj polovica članov. Na seji odloča izvršilni odbor z večino glasov vseh članov. Za obravnavo in sprejem osnutka statuta ter osnutka vseh drugih samoupravnih splošnih aktov, kakor tudi za volitve in imenovanja iz pristojnosti izvršilnega odbora je potrebna navzočnost 2/3 članov izvršilnega odbora.

Predsednik izvršilnega odbora

22. člen

Predsednik izvršilnega odbora skupščine stanovanjske skupnosti ima zlasti naslednje pravice in dolžnosti:

- predstavlja izvršilni odbor v skupščini stanovanjske skupnosti in v vseh njenih organih ter v organih Samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana,
- vodi in usklajuje delo izvršilnega odbora ter skrbi za uresničevanje njegovih nalog,
- sodeluje pri usklajevanju stališč o zadevah, ki so v pristojnosti Samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana,
- sklicuje in vodi seje izvršilnega odbora ter predlaga njihov dnevni red,
- skrbi za zakonitost dela izvršilnega odbora,
- poroča zboroma skupščine o delu izvršilnega odbora med dvema zasedanjima zborov in o izvršitvi sprejetih sklepov,
- zastopa stanovanjsko skupnost v mejah pristojnosti izvršilnega odbora ter v drugih primerih, za katere ga pooblastita zbor skupščine,
- opravlja druge naloge po pooblastilu skupščine in izvršilnega odbora.

V primeru, če je predsednik izvršilnega odbora odsoten ali zdržan, ga nadomešča podpredsednik izvršilnega odbora z vsemi pooblastili.

Odbori stanovanjske skupnosti

23. člen

Za obravnavanje in pripravo predlogov sklepov s posameznih interesnih področij stanovanjske skupnosti ustanavlja skupščina stanovanjske skupnosti naslednje odbore:

- odbor za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini,
- odbor za graditev stanovanj,
- odbor za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu,
- odbor za prenovo.

24. člen

Odbor za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini ima zlasti naslednje pristojnosti:

- pripravlja predlog programov za investicijsko vzdrževanje stanovanjskih hiš in stanovanj ter poslovnih prostorov,
- pripravlja osnutke samoupravnih splošnih aktov in drugih aktov stanovanjske skupnosti s področja gospodarjenja,
- pripravlja smernice ter stališča za upravljanje s sredstvi sklada stanovanjskih hiš v družbeni lastnini,
- sodeluje pri pripravi programa, finančnega načrta, zaključnega računa in poročila o poslovanju stanovanjske skupnosti v delu, ki obravnava poslovanje sklada stanovanjskih hiš,
- skrbi za usklajenost dela hišnih svetov z delom stanovanjske skupnosti na področju gospodarjenja,
- pripravlja smernice za urejanje in varstvo stanovanjskega okolja,
- sklepa o stališčih za delo delegatov odbora v delu odbora za gospodarjenje pri Samoupravni stanovanjski skupnosti Ljubljana,
- opravlja druge naloge, ki mu jih poveri skupščina ali izvršilni odbor stanovanjske skupnosti.

25. člen

Odbor za graditev stanovanj ima zlasti naslednje pristojnosti:

- pripravlja predlog srednjeročnega programa stanovanjske graditve v občini in plan letnih etap realizacije tega programa,
- pripravlja stališča, smernice in predloge za gospodarjenje s sredstvi, ki jih temeljne organizacije združenega dela in druge organizacije namensko združujejo za stanovanjsko graditev,
- pripravlja osnutke samoupravnih splošnih aktov in drugih aktov stanovanjske skupnosti s področja graditve, investitorstva družbeno usmerjenih stanovanjskih sosesk,
- sodeluje pri pripravi programa, finančnega načrta, zaključnega računa in poročila o poslovanju stanovanjske skupnosti v delu, ki obravnava stanovanjsko graditev,
- skrbi za sodelovanje s komunalno skupnostjo,
- skrbi za organiziranje in izvajanje strokovnega nadzorstva nad gradnjo stanovanj, ki se izvaja v okviru družbeno usmerjene stanovanjske gradnje,
- skrbi za organiziranje pričakovalcev stanovanj v družbeno usmerjenih stanovanjskih soseskah, kakor tudi za zagotovitev vpliva pričakovalcev stanovanj na izvajanje družbeno usmerjene stanovanjske gradnje,
- po potrebi organizira informativni center za pričakovalce stanovanj,
- pripravlja predlog razdelitve sredstev na podlagi natečajev, razpisanih in samoupravno združenih sredstev za stanovanjsko graditev,
- sklepa o stališčih za delo delegatov odbora v odboru za graditev pri Samoupravni stanovanjski skupnosti Ljubljana,
- opravlja druge naloge, ki mu jih poveri skupščina ali izvršilni odbor stanovanjske skupnosti.

26. člen

Odbor za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu ima zlasti naslednje pristojnosti:

- pripravlja osnutke samoupravnih splošnih aktov in drugih aktov stanovanjske skupnosti s področja družbene pomoči v stanovanjskem gospodarstvu,
- pripravlja smernice ter stališča za upravljanje s sredstvi za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu,
- sodeluje pri pripravi programa, finančnega načrta, zaključnega računa in poročila o poslovanju stanovanjske skupnosti v delu, ki obravnava družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu,
- pripravlja predlog prednostne liste za dodeljevanje stanovanj, nad katerimi ima razpolagalno pravico stanovanjska skupnost,
- pripravlja predlog razdelitve kadrovskega stanovanj,

- obravnava ter pripravlja predloge za odobravanje premij za namensko stanovanjsko varčevanje,
- obravnava ter pripravlja predloge za delno nadomestitev stanarine posameznim upravičencem,
- določa način plačevanja delne nadomestitve stanarine,
- sklepa o stališčih za delo delegatov odbora v odboru za družbeno pomoč pri Samoupravni stanovanjski skupnosti Ljubljana,
- opravlja druge naloge, ki mu jih poveri skupščina ali izvršilni odbor stanovanjske skupnosti.

27. člen

Odbor za prenavo ima zlasti naslednje pristojnosti:

- pripravlja osnutke samoupravnih splošnih in drugih aktov stanovanjske skupnosti s področja prenavo,
- pripravlja smernice ter stališča za upravljanje s sredstvi za prenavo,
- sodeluje pri pripravi programa, finančnega načrta, zaključnega računa in poročila o poslovanju stanovanjske skupnosti v delu, ki obravnava prenavo v stanovanjskem gospodarstvu,

28. člen

V okviru odbora za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu samostojno deluje 5-članska komisija za reševanje stanovanjskih vprašanj udeležencev NOV. Komisija opravlja zlasti naslednje naloge:

- razpravlja o predlogih občinskega odbora ZZB NOV za reševanje stanovanjskih vprašanj udeležencev NOV,
- pripravlja predloge za reševanje stanovanjskih vprašanj udeležencev NOV prek dodelitve družbenega najemnega stanovanja ali odobritve posojila za nakup stanovanj, gradnjo stanovanjske hiše ali za adaptacijo.

Komisija mora pri svojem delu upoštevati ustrezen odlok Skupščine mesta Ljubljana o načinu reševanja stanovanjskih vprašanj udeležencev NOV.

29. člen

Odbori stanovanjske skupnosti štejejo:

- odbor za gospodarjenje 11 članov
- odbor za graditev stanovanj 11 članov
- odbor za družbeno pomoč 11 članov
- odbor za prenavo 7 članov.

Predsedniki odborov stanovanjske skupnosti

30. člen

Predsednik posameznega odbora ima zlasti naslednje pravice in dolžnosti:

- predstavlja odbor v skupščini stanovanjske skupnosti,
- vodi in usklajuje delo odbora s smernicami skupščine in izvršilnega odbora,
- skrbi za uresničevanje stališč in sklepov odbora,
- sklicuje in vodi seje odbora ter predlaga njihov dnevni red,
- skrbi za uporabo poslovnika o delu skupščine stanovanjske skupnosti pri delu odbora,
- poroča izvršilnemu odboru ter skupščini o delu odbora,
- opravlja druge naloge po pooblastilu izvršilnega odbora ali posameznega zbora skupščine.

Začasne komisije

31. člen

Skupščina in izvršilni odbor stanovanjske skupnosti lahko za proučitev posameznih vprašanj ter pripravo predlogov oziroma gradiva s področja dela stanovanjske skupnosti ustanovitačasne komisije.

S sklepom o ustanovitvi komisije se določajo sestav komisije, naloge komisije ter način dela. Za članečasne komisije so lahko imenovani tudi strokovnjaki izven stanovanjske skupnosti, ki se ukvarjajo s problematiko, ki jo obravnavačasna komisija.

V. DELEGIRANJE DELEGATOV V STANOVANJSKO SKUPNOST

32. člen

V skupščino stanovanjske skupnosti delegirajo ustanoviteljice skupnosti na podlagi določil samoupravnega sporazuma o ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti svoje delegate takole:

zbor uporabnikov:

1. 27 delegatov – stanovalci v KS

2. 21 delegatov – delavci v temeljnih in drugih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih
3. 1 delegat – delovni ljudje, ki z osebnim delom opravljajo samostojno poklicno dejavnost in pri njih zaposleni delavci preko svojega združenja
4. 1 delegat – OZZB NOV.

Organizacije združenega dela in delovne skupnosti, ki po samoupravnem sporazumu sestavljajo konferenco delegacij za samoupravno skupnost za socialno varstvo, sestavljajo tudi konferenco delegacij za samoupravno stanovanjsko skupnost in v ta namen sklenejo poseben samoupravni sporazum.

Delegati v delegaciji KS za skupščino Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje se pri svojem delu opirajo na stališča, predloge in pobudo zbora stanovalcev v KS, ki mu tudi poročajo v svojem delu.

Zbor stanovalcev v KS obravnava delo delegacije in delo delegatov v organih Samoupravne stanovanjske skupnosti in jim daje smernice za njihovo delo. Zbor stanovalcev v KS lahko v soglasju s krajevno konferenco SZDL predlaga razrešitev posameznega ali vseh članov delegacije in volitve novega člana ali celotne delegacije.

V zbor izvajalcev:

Zbor izvajalcev ima 15 delegatov. Vsaka temeljna organizacija združenega dela, ki pristopi k samoupravnemu sporazumu o ustanovitvi Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje in izvaja delo na stanovanjskem področju na območju občine Ljubljana Moste-Polje, delegira neposredno ali preko konferenc delegacij.

Občani, ki z osebnim delom (obrtniki) izvajajo delo pri gradnji ali vzdrževanju stanovanjskih hiš in stanovanj imajo v zboru izvajalcev eno delegatsko mesto, v katerega volijo delegate preko svojega združenja.

VI. MANDATNA DOBA ORGANOV STANOVANJSKE SKUPNOSTI

33. člen

Mandatna doba organov stanovanjske skupnosti traja štiri leta. Nihče ne more biti več kot dvakrat zaporedoma izvoljen za predsednika ali podpredsednika skupščine stanovanjske skupnosti, predsednika, podpredsednika zborov skupščine ter za predsednika, podpredsednika ali člana izvršilnega odbora skupščine stanovanjske skupnosti.

VII. MEDSEBOJNA RAZMERJA STANOVANJSKE SKUPNOSTI IN NJENE DELOVNE SKUPNOSTI

34. člen

Delovna skupnost stanovanjske skupnosti opravlja določene strokovne, administrativne, finančne in druge zadeve za stanovanjsko skupnost v skladu z ustavo, zakoni, samoupravnim sporazumom o ustanovitvi stanovanjske skupnosti, statutom stanovanjske skupnosti ter drugimi samoupravnimi splošnimi akti stanovanjske skupnosti in po navodilih in smernicah organov upravljanja stanovanjske skupnosti ter tajnika stanovanjske skupnosti.

Medsebojna razmerja stanovanjske skupnosti in njene delovne skupnosti se urejajo s samoupravnim sporazumom o medsebojnih pravicah, obveznostih in odgovornostih med stanovanjsko skupnostjo in delovno skupnostjo stanovanjske skupnosti.

Tajnik stanovanjske skupnosti

35. člen

Tajnik stanovanjske skupnosti ima zlasti naslednje pristojnosti:

- vodi in organizira delo ter poslovanje delovne skupnosti ter skrbi za zakonitost njenega dela,
- skrbi za izvrševanje delovnega in finančnega načrta delovne skupnosti,
- zastopa delovno skupnost v premoženjsko pravnih zadevah,
- pomaga predsedniku skupščine ter predsedniku izvršilnega odbora pri pripravljanju sej skupščine in izvršilnega odbora ter izvrševanje sprejetih sklepov skupščine, izvršilnega odbora in drugih organov,
- pomaga predsedniku skupščine in predsedniku izvršilnega odbora pri pripravi stališč za delo delegatov v Samoupravni stanovanjski skupnosti Ljubljana,
- pomaga predsednikom odborov pri pripravi sej odborov in izvrševanju sklepov odborov,
- skrbi za pripravo samoupravnih splošnih in drugih aktov skup-

ščine in za izvajanje sprejetih aktov skupščine, opravlja druge zadeve po pooblastilu izvršilnega odbora ter odborov skupščine stanovanjske skupnosti.

36. člen

Tajnik stanovanjske skupnosti prisostvuje sejam organov upravljanja stanovanjske skupnosti ter skrbi za koordinacijo dela v delovni skupnosti s tekočim izvajanjem letnega plana dela stanovanjske skupnosti oziroma z delom organov upravljanja stanovanjske skupnosti.

37. člen

Tajnika stanovanjske skupnosti v primeru daljše odsotnosti nadomešča z vsemi pooblastili eden od strokovnih delavcev v delovni skupnosti, ki ga določi izvršilni odbor skupščine stanovanjske skupnosti. V primeru krajše odsotnosti pa tajnik sam določi svojega namestnika.

VIII. FINANCIRANJE STANOVANJSKE SKUPNOSTI

38. člen

Stanovanjska skupnost financira svoje naloge v skladu z določbami 16. člena zakona o stanovanjski skupnosti in namenskih sredstvih za graditev stanovanj, iz sredstev za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu ter iz stanarin in najemnin.

39. člen

Prihodki in odhodki stanovanjske skupnosti se za vsako koledarsko leto določijo s finančnim načrtom, ki ga sprejme skupščina stanovanjske skupnosti.

O rezultatu poslovanja stanovanjske skupnosti v koledarskem letu sprejme skupščina stanovanjske skupnosti poslovno poročilo in zaključni račun.

40. člen

Oredbodajalec za upravljanje s sredstvi, s katerimi razpolaga stanovanjska skupnost, je predsednik izvršilnega odbora skupščine.

IX. NAČIN NADZORA NAD DELOM STANOVANJSKE SKUPNOSTI

41. člen

Ustanovitelji stanovanjske skupnosti uveljavljajo uresničevanje in varstvo samoupravnih pravic, ki izhajajo iz samoupravnega sporazuma o ustanovitvi stanovanjske skupnosti prek odbora za samoupravno delavsko kontrolo.

Odbor za samoupravno delavsko kontrolo ima naslednje pristojnosti:

- nadzira izvajanje samoupravnega sporazuma o ustanovitvi stanovanjske skupnosti, statuta stanovanjske skupnosti in drugih samoupravnih splošnih aktov stanovanjske skupnosti ter sprejetih samoupravnih sporazumov družbenih dogovorov in drugih dogovorov,
- nadzira izvajanje sklepov skupščine in drugih organov stanovanjske skupnosti ter ugotavlja skladnost sklepov ter aktov stanovanjske skupnosti s samoupravnimi pravicami, dolžnostmi in interesi ustanoviteljev stanovanjske skupnosti,
- nadzira družbeno in gospodarsko smotrnost uporabe sredstev samoupravno združenih v stanovanjski skupnosti ter razpolaganje z njimi;
- nadzira javnost dela stanovanjske skupnosti,
- nadzira izvajanje finančnega načrta in programa dela stanovanjske skupnosti,
- nadzira uresničevanje drugih samoupravnih pravic, dolžnosti in interesov ustanoviteljic stanovanjske skupnosti.

42. člen

Odbor za samoupravno delavsko kontrolo zahteva od skupščine stanovanjske skupnosti in njenih organov ter od delovne skupnosti stanovanjske skupnosti in tajnika stanovanjske skupnosti vse podatke, ki so ji potrebni pri delu ter ima pravico vpogleda v ustrezno dokumentacijo.

43. člen

Odbor za samoupravno delavsko kontrolo opravlja nadzor tudi na pobudo delegacij oziroma konferenc delegacij, na predlog skup-

ščine stanovanjske skupnosti in njenih organov ter tajnika stanovanjske skupnosti. Odbor za samoupravno delavsko kontrolo vrši ustrezen nadzor sam, lahko pa za ugotavljanje posameznih dejstev zadolži ustrezne strokovne organizacije oz. strokovnjake.

44. člen

Odbor za samoupravno delavsko kontrolo ima pravico in dolžnost, da s svojimi ugotovitvami seznanja skupščino stanovanjske skupnosti ter njene organe, delovno skupnost stanovanjske skupnosti, kakor tudi podpisnice samoupravnega sporazuma o ustanovitvi stanovanjske skupnosti ter da daje predloge za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti.

Kolikor se ugotovljene pomanjkljivosti oziroma nepravilnosti ne odpravijo, obvesti odbor za samoupravno delavsko kontrolo o tem pristojnega družbenega pravobranilca samoupravljanja.

45. člen

Odbor za samoupravno delavsko kontrolo dela na sejah. Odbor za samoupravno delavsko kontrolo šteje 8 članov.

Člane odbora za samoupravno delavsko kontrolo volijo in odpokličejo ustanoviteljice stanovanjske skupnosti v skladu s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi stanovanjske skupnosti. Člani odbora za samoupravno delavsko kontrolo ne morejo biti delegati v stanovanjski skupnosti.

X. PORAVNALNI SVET

46. člen

Za posredovanje pri sporazumnem reševanju sporov med stanovanjsko skupnostjo in med ustanovitelji se ustanovi pri stanovanjski skupnosti poravnalni svet.

Delo poravnalnega sveta opredeljuje poslovnik o delu poravnalnega sveta, ki ga sprejme skupščina stanovanjske skupnosti na podlagi določil zakona o samoupravnih sodiščih (Ur. list SRS, št. 10/77).

Poravnalni svet šteje 5 članov.

Udeležba v postopku pred poravnalnim svetom je prostovoljna.

XI. SOUSTANOVITELJSTVO OBČINSKE SKUPNOSTI SOCIALNEGA VARSTVA

47. člen

Stanovanjska skupnost se povezuje skupaj s skupnostjo socialnega skrbstva, otroškega varstva, pokojninskega in invalidskega zavarovanja ter zaposlovanja v občinsko skupnost socialnega varstva zaradi usklajevanja politike na področju socialnega varstva in opravljanja nalog, ki terjajo širšo solidarnost delovnih ljudi in občanov, združenih v interesnih skupnostih, ki sestavljajo skupnost socialnega varstva občine Ljubljana Moste-Polje.

Naloge občinske skupnosti socialnega varstva so opredeljene v samoupravnem sporazumu o ustanovitvi občinske skupnosti socialnega varstva ter v zakonu o skupnosti socialnega varstva.

Povezovanje stanovanjske skupnosti v občinsko skupnost socialnega varstva omogoča vključitev delegatov stanovanjske skupnosti v skupščino občine Ljubljana Moste-Polje.

XII. USTANOVITELJSTVO SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE SKUPNOSTI LJUBLJANA

48. člen

Stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje skupaj z drugimi občinskimi stanovanjskimi skupnostmi v mestu Ljubljana ustanavlja stanovanjsko skupnost Ljubljana z namenom, da se v njej kot mestu dogovarjanja in sporazumevanja ter po načelih vzajemnosti in solidarnosti zagotavlja enotna politika in enotni ukrepi stanovanjskih skupnosti občin Ljubljana za doseg skladnega in racionalnega razvoja stanovanjskega gospodarstva v Ljubljani na področjih, ki so skupnega pomena za vse delovne ljudi in občane mesta Ljubljane.

Stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje je podpisnik samoupravnega sporazuma o ustanovitvi stanovanjske skupnosti Ljubljana.

XIII. USTANOVITELJSTVO ZVEZE STANOVANJSKIH SKUPNOSTI SLOVENIJE

49. člen

Stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje skupaj z drugimi stanovanjskimi skupnostmi v SR Sloveniji ustanavlja Zvezo

stanovanjskih skupnosti Slovenije za obravnavanje vprašanj in opravljanje zadev skupnega pomena, ki so pomembne za vse delovne ljudi in občane v SR Sloveniji.

Stanovanjska skupnost je podpisnik samoupravnega sporazuma o ustanovitvi Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije z dne 25. 7. 1974.

XIV. NALOGE NA PODROČJU LJUDSKE OBRAMBE IN DRUŽBENE SAMOZAŠČITE

50. člen

Naloge s področja ljudske obrambe in družbene samozaščite izvaja odbor za ljudsko obrambo in družbeno samozaščito pri stanovanjski skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje.

Odbor za ljudsko obrambo in družbeno samozaščito je nosilec vseh priprav na ljudsko obrambo in družbeno samozaščito v stanovanjski skupnosti. Odbor sodeluje s pristojnimi organi občinske skupščine in družbenopolitičnih organizacij ter drugih samoupravnih organizacij in skupnosti v občini pri izvajanju nalog ljudske obrambe in družbene samozaščite na področju stanovanjskega gospodarstva, še zlasti pri razvijanju obrambnih priprav in varnostne kulture stanovalcev, združenih v zborih stanovalcev pri krajevnih skupnostih. Odbor opravlja tudi vse druge naloge v skladu z zakonom o ljudski obrambi ter drugih predpisih.

51. člen

Odbor za ljudsko obrambo in družbeno samozaščito šteje 10 članov. Predsednik odbora je po položaju predsednik skupščine stanovanjske skupnosti. Člana odbora po položaju pa sta tudi predsednik izvršilnega odbora ter tajnik stanovanjske skupnosti. Izvolitev ostalih članov odbora je opredeljena s pravilnikom o delu odbora za ljudsko obrambo in družbeno samozaščito stanovanjske skupnosti.

XV. JAVNOST DELA STANOVANJSKE SKUPNOSTI

52. člen

Stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje mora zagotoviti redno, pravočasno, resnično in popolno obveščanje podpisnic samoupravnega sporazuma o ustanovitvi stanovanjske skupnosti o celotnem delovanju stanovanjske skupnosti ter o problemu, stanju ter razvoju stanovanjskega gospodarstva v občini, o izvajanju samoupravnih splošnih ter drugih aktov stanovanjske skupnosti, o delovanju delegatskega sistema stanovanjske skupnosti in o samoupravni organiziranosti nasploh, o delu in problemih delovne skupnosti stanovanjske skupnosti ter organizacij združenega dela, ki pogodbeno vršijo določene strokovne naloge za stanovanjsko skupnost kot tudi o drugih najpomembnejših vprašanjih iz pristojnosti stanovanjske skupnosti.

53. člen

Javnost dela ter obveščanje o delu skupnosti se izvaja:

- prek delegatov skupščine,
- s pismenimi gradivi za seje zborov in drugih organov stanovanjske skupnosti,
- z občasnimi informacijami o delu stanovanjske skupnosti, objavljenimi v glasilu občinske konference SZDL „Naša skupnost“,
- s pomočjo drugih sredstev javnega obveščanja,
- z drugimi oblikami obveščanja, ki jih določita predsednik skupščine stanovanjske skupnosti oziroma izvršilni odbor stanovanjske skupnosti.

XVI. ODGOVORNOST STANOVANJSKE SKUPNOSTI

54. člen

Stanovanjska skupnost je za opravljanje nalog, navedenih v 6. členu statuta odgovorna Skupščini občine Ljubljana Moste-Polje.

XVII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

55. člen

Spremembe in dopolnitve statuta stanovanjske skupnosti sprejema skupščina stanovanjske skupnosti, ki daje tudi tolmačenje statuta.

56. člen

Z dnem uveljavitve tega statuta preneha veljati statut stanovanjske skupnosti, ki ga je sprejela skupščina stanovanjske skupnosti dne 9. 2. 1976.

57. člen

Ta statut začne veljati, ko ga sprejme skupščina stanovanjske skupnosti in ko da nanj svoje soglasje skupščina občine Ljubljana Moste-Polje.

Statut se objavi v Uradnem listu SRS.

PREDSEDNIK
skupščine stanovanjske skupnosti
občine Ljubljana Moste-Polje
Urbič Anton



Na podlagi 32. člena samoupravnega sporazuma o ustanovitvi Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje ter 12. člena statuta Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje je skupščina Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje na skupni seji zborna uporabnikov in zborna izvajalcev dne 14. 9. 1978 sprejela

POSLOVNIK

o delu skupščine Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje

renci delegacij, ki ga je delegirala, upoštevajoč širše družbene potrebe in interese.

9. člen

Delegat skupščine ima pravico in dolžnost udeleževati se sej skupščine, posameznega zbora ter sej delovnih teles, v katere je izvoljen ter tvorno sodelovati pri njihovem delu in odločanju.

10. člen

Delegat skupščine se izkaže s pooblastilom konference delegacij, ki ga je delegirala. Delegat se lahko vključuje tudi v obravnavanje in odločanje o zadevah, za katere je predlagana ali sprejeta razširitev dnevnega reda seje, če mu to dopuščajo smernice in temeljna stališča konference delegacij, ki ga je delegirala.

11. člen

Delegat, ki ne more priti na sejo skupščine ali posameznega zbora, mora svojo zadržanost takoj sporočiti konferenci delegacij, ki ga je delegirala.

Če na sejo ni delegata brez opravičila, skupščina o tem obvesti konferenco delegacij.

12. člen

Delegat, ki ne more priti na sejo izvršilnega odbora ali odbora, katerega član je, mora svojo zadržanost sporočiti tudi predsedniku izvršilnega odbora oziroma posameznega odbora.

13. člen

Delegat ima pravico predlagati posamezne zadeve za uvrstitev v delovni program skupščine, posameznega zbora ali delovnega telesa, pravico in dolžnost razpravljati o predlogu delovnih programov, kakor tudi pravico predlagati posamezne naloge kot prednostne naloge v delovnih programih.

14. člen

Delegat ima pravico, da predlaga posamezne zadeve v uvrstitev v predlog dnevnega reda seje skupščine, posameznega zbora ali delovnega telesa in razpravljati o predlaganem dnevnem redu, upoštevaje proučenost zadev, ki so na dnevnem redu.

15. člen

Delegat ima pravico predlagati skupščini, posameznemu zboru oziroma delovnemu telesu zlasti:

- samoupravne splošne akte, amandmaje k tem aktom, kakor tudi obvezno razlago teh aktov,
 - dati pobudo za družbeno dogovarjanje in samoupravno sporazumevanje o vseh zadevah s področja stanovanjskega gospodarstva, v katerem je udeležena samoupravna stanovanjska skupnost občine,
 - dati pobudo za pripravo informacij o izvrševanju stališč, smernic in sklepov skupščine ter o delovanju hišne samouprave,
 - predlagati ob podpori najmanj devet delegatov izvolitev, imenovanje in razširitev članov delovnih teles.
- Delegat uresničuje pravice iz prejšnjega odstavka tega člena neposredno na seji ali pismeno.

16. člen

Delegat ima pravico postavljati vprašanja o zadevah, ki se nanašajo na delo iz pristojnosti skupščine, posameznega zbora, izvršilnega odbora, odborov, drugih delovnih teles ter delovnih skupnosti samoupravne stanovanjske skupnosti občine. Vprašanja delegatov morajo biti kratka ter postavljena praviloma v pisni obliki, lahko pa tudi ustno med sejo pri posebni točki dnevnega reda, namenjeni za vprašanja delegatov ter za dajanje odgovorov nanje. Kolikor je možen takojšen odgovor na isti seji, se ga ustno sporoči delegatu takoj, sicer se da odgovor v 30 dneh v pisni obliki ali pa ustno na naslednji seji.

17. člen

Ko dobi delegat odgovor na svoje vprašanje lahko postavi dopolnilno vprašanje. Delegat lahko zahteva potem, ko je dan odgovor na vprašanje in morebitno dopolnilno vprašanje, da se o tem razpravlja. O morebitni razpravi in o gradivu zanjo odloča skupščina, posamezen zbor oziroma delovno telo, kjer je bilo vprašanje postavljeno.

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Poslovník o delu skupščine Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje ureja delo in organizacijo skupščine Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje (v nadaljnjem besedilu: skupščine), njenih zborov, izvršilnega odbora, odborov ter drugih delovnih teles.

2. člen

Poslovník skupščine ureja zlasti:

- pravice in dolžnosti delegatov,
- konstituiranje zbora uporabnikov, zborna izvajalcev ter njuno delovno področje,
- usklajevalni postopek v skupščini,
- sejo skupščine,
- skupno zasedanje zborov,
- sejo zbora,
- sejo posameznega odbora,
- predsedstva skupščine,
- programiranje dela skupščine,
- način obveščanja javnosti o delu skupščine.

3. člen

Posamezna vprašanja o delu skupščine, posameznega zbora, izvršilnega odbora, odbora ali delovnega telesa, ki niso urejena s poslovníkom skupščine uredi skupščina, posamezni zbor, izvršilni odbor, odbor oziroma delovno telo s sklepom.

4. člen

Delo skupščine je javno.

5. člen

Skupščino predstavlja njen predsednik.

6. člen

Skupščina uporablja žig okrogle oblike z napisom: „Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje“. Žig je v hrambi pri delovni skupnosti Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje.

II. PRAVICE IN DOLŽNOSTI DELEGATOV

7. člen

Izhajajoč iz interesov in smernic delovnih ljudi in občanov, združenih v samoupravni stanovanjski skupnosti občine določata zbor uporabnikov in zbor izvajalcev temeljna stališča za delo skupščine in njenih organov s tem, da izražata stališča konferenc delegacij oziroma delegacij o zadevah programiranja in financiranja graditve stanovanj in stanovanjskih hiš ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini, gospodarjenja s skladom stanovanjskih hiš ter družbene pomoči v stanovanjskem gospodarstvu ter o vseh drugih zadevah, ki so v pristojnosti samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje.

8. člen

Pri zavzemanju stališč in opredeljevanju do vprašanj, o katerih se odloča v skupščini zastopa delegat stališče, oblikovano v konfe-

18. člen

Delegat je dolžan varovati uradno tajnost. Predsednik skupščine, predsednika zborov in predsednik izvršilnega odbora ugotavljajo, katero gradivo velja za uradno tajnost. Za uradno tajnost velja tudi gradivo poslano skupščini in označeno kot uradna tajnost.

19. člen

Delegat mora obveščati konferenco delegacij oziroma delegacijo, ki ga je delegirala o stališčih, mnenjih, sklepih, oblikovanih na seji skupščine, posameznega zbora ali delovnega telesa, kakor tudi o svojih prispevkih pri upravljanju in odločanju v samoupravni stanovanjski skupnosti občine.

III. KONSTITUIRANJE ZBORA UPORABNIKOV IN ZBORA IZVAJALCEV

20. člen

S konstituiranjem zbora uporabnikov in zbora izvajalcev se konstituira skupščina Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje.

21. člen

Zadeve iz pristojnosti skupščine opravljata zbor uporabnikov in zbor izvajalcev enakopravno, skladno z določbami zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o samoupravni stanovanjski skupnosti, sporazuma o ustanovitvi Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje, ter statuta Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje.

Zadeve iz pristojnosti skupščine opravljata zbor uporabnikov in zbor izvajalcev na skupni seji zborov, na skupnem oziroma ločenem zasedanju zborov, določene zadeve pa opravlja zbor uporabnikov tudi samostojno.

Zbora sta v mejah svoje pristojnosti pri svojem delu samostojna, pri skupnem delu pa enakopravna.

1. Prva seja zbora uporabnikov in zbora izvajalcev

22. člen

Prvo sejo zborov po izvolitvi delegatov zborov skliče predsednik skupščine, ki je do sedaj opravljal to funkcijo.

23. člen

Vsak zbor se samostojno konstituira in organizira. V ta namen:

- odloča o verifikaciji pooblastil delegatov na seji zbora,
- voli izmed delegatov v zboru predsednika in podpredsednika in ju razreši,
- po potrebi ustanavlja svoja delovna telesa ter jim določa področje dela in odloča o njihovi sestavi.

24. člen

Predsednik zbora uporabnikov in zbora izvajalcev se izvolita za dobo štirih let.

2. Predsednik in podpredsednik zbora uporabnikov in zbora izvajalcev

25. člen

Predsednika zbora uporabnikov in zbora izvajalcev opravljata zlasti naslednje naloge:

- sklicujeta in vodita seje zborov ter sodelujeta pri pripravi predloga dnevnega reda za sejo,
- skrbita za uporabo poslovnika o delu skupščine in delu zbora,
- skrbita za izvajanje sklepov zbora,
- opravljata druge naloge na podlagi zadolžitve zbora.

Podpredsednik posameznega zbora pomaga predsedniku zbora pri delu zbora in lahko opravlja v dogovoru z njim posamezne naloge z delovnega področja. V primeru, če je predsednik zbora odsoten ali zadržan, ga nadomešča z vsemi pooblastili.

IV. DELOVNO PODROČJE ZBORA UPORABNIKOV IN ZBORA IZVAJALCEV

26. člen

- Zbor uporabnikov in zbor izvajalcev na seji skupščine:
- sprejemata statut stanovanjske skupnosti ter poslovnik o delu skupščine stanovanjske skupnosti,
 - sprejemata poročilo o delu stanovanjske skupnosti in njen načrt

- dela, finančni načrt in zaključni račun stanovanjske skupnosti,
- volita in razrešujeta predsednika in podpredsednika skupščine, predsednika, podpredsednika in člane izvršilnega odbora ter predsednike in člane posameznih odborov,
- imenujeta in razrešujeta tajnika stanovanjske skupnosti ter predsednika in člane komisij ter drugih delovnih teles skupščine ter delegate stanovanjske skupnosti v organih drugih samoupravnih organizacij in skupnosti, razen v skupnosti socialnega varstva,
- urejata medsebojne pravice, obveznosti ter odgovornosti med stanovanjsko skupnostjo in delovno skupnostjo stanovanjske skupnosti,
- dajeta avtentično razlago statuta stanovanjske skupnosti ter poslovnika o delu skupščine stanovanjske skupnosti.

27. člen

- Zbor uporabnikov in zbor izvajalcev enakopravno sprejemata:
- samoupravne sporazume in družbene dogovore ter sklepe in smernice, ki zadevajo izvajanje družbenega plana občine na področju graditve stanovanj, oblikovanja cen stanovanjske graditve v občini, racionalizacijo v stanovanjskem gospodarstvu, pospeševanje zadružne gradnje ter raziskovalno delo v stanovanjskem gospodarstvu,
 - dajeta avtentično razlago samoupravnih splošnih aktov, ki sta jih sprejela.

28. člen

- Zbor uporabnikov sklepa samostojno:
- o odločanju osnov za oblikovanje stanarin in najemnin v družbenih stanovanjskih hišah ter prispevkov lastnikov posameznih delov zgradb,
 - o predlogih za standarde stanovanj ter normative za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini,
 - o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu,
 - o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini,
 - o sprejemanju vseh samoupravnih splošnih aktov s področja družbene pomoči in gospodarjenja s stanovanjskim skladom,
 - o smernicah za delovanje stanovanjske skupnosti v delu občinske skupnosti socialnega varstva,
 - o dajanju soglasja k samoupravnim splošnim aktom skupnosti socialnega varstva,
 - o avtentični razlagi samoupravnih splošnih aktov, ki jih je sprejel.

V. USKLAJEVALNI POSTOPEK V SKUPŠČINI

29. člen

Sklep o vprašanih in zadevah, o katerem na skupnem zasedanju enakopravno glasujeta zbor uporabnikov in zbor izvajalcev mora biti sprejet v obeh zborih v enakem besedilu. V primeru, da pri sklepanju v zborih ne pride do rešitve sklepanja v enakem besedilu se izvede usklajevalni postopek.

Usklajevalni postopek izvaja komisija za usklajevanje v kateri sodelujejo:

- dva delegata zbora uporabnikov,
- dva delegata zbora izvajalcev,
- predsednik izvršilnega odbora.

30. člen

Komisija za usklajevanje ima nalogo uskladiti nasprotna stališča in jih vnesti v predlog sklepa, ki bi v celoti ustrezal stališču zbora uporabnikov in zbora izvajalcev.

Kolikor v delu komisije za usklajevanje ne pride do uskladitve stališč, izvršilni odbor predlog sklepa umakne z dnevnega reda seje. Izvršilni odbor pripravi nov predlog sklepa z vsebino, ki čimbolj odraža stališča iz razprave na obeh zborih, sprejemljiva za oboje zborov.

O dopoljenem predlogu se razpravlja in glasuje na naslednji seji zborov.

VI. SEJA SKUPŠČINE

1. Sklic seje

31. člen

Sejo skupščine skliče predsednik skupščine in ji predseduje.

Sejo skupščine skliče predsednik skupščine na lastno pobudo, na pobudo izvršilnega odbora skupščine ali na pobudo najmanj 1/5 delegatov v posameznem zboru.

2. Dnevni red seje skupščine

33. člen

Vabilo za sejo skupščine mora vsebovati čas in kraj seje ter predlog dnevnega reda, kakor tudi gradivo o vprašanjih, ki so v predlogu dnevnega reda seje skupščine.

Vabilu za sejo skupščine skupaj z gradivom za sejo mora biti poslano konferenci delegacij najmanj 30 dni pred dnem določenim za sejo skupščine.

Vabilo z gradivom za sejo skupščine se pošlje najmanj sedem dni pred sejo skupščine tudi vsem vabljenim predstavnikom družbenopolitičnih skupnosti, družbenopolitičnih organizacij v občini, interesnih skupnosti v občini ter zastopnikom javnih občil.

34. člen

Z vabilom in gradivom za sejo skupščine se pošlje konferenci delegacij tudi zapisnik prejšnje seje, kolikor ni bil poslan že prej.

35. člen

Predsednik skupščine lahko izjemoma skliče sejo skupščine v krajšem roku kot je določen v 33. členu tega poslovnika, razlogi za tak sklic morajo biti obrazloženi na seji skupščine.

Če je treba sklicati sejo skupščine v roku iz prejšnjega odstavka tega člena, se seje skupščine udeležijo delegati, ki so imeli pooblastila za zadnjo sejo skupščine.

3. Predsedovanje in udeležba na seji ter potek seje

36. člen

Seji skupščine predseduje predsednik skupščine. Če je predsednik skupščine zadržan ali odsoten vodi sejo podpredsednik skupščine.

Če je tudi podpredsednik skupščine zadržan ali odsoten vodi sejo predsednik zbora uporabnikov ali predsednik zbora izvajalcev.

37. člen

Vsi delegati v skupščini imajo pravico in dolžnost, da se udeležijo sej in da sodelujejo pri delu na seji skupščine.

38. člen

Predsednik ugotovi na začetku seje, če je seja sklepčna. V ta namen izvoli skupščina na seji 3-člansko verifikacijsko komisijo, ki preveri število in veljavnost pooblastil delegatov. V primeru, da seja ni sklepčna, jo predsednik preloži.

39. člen

Dnevni red seje potrjuje skupščina. Predlog dnevnega reda se lahko spremeni ali dopolni na predlog delegata, ki je dobil podporo najmanj 1/4 delegatov. Med sejo praviloma ni dovoljeno dopolnjevati dnevnega reda, lahko pa se spremeni vrstni red posameznih točk dnevnega reda.

40. člen

V 2. točki dnevnega reda se praviloma sprejema zapisnik prejšnje seje.

Vsak delegat ima pravico podati pripombe k zapisniku prejšnje seje. O utemeljenosti pripomb odloča skupščina brez obravnave. Sprejete pripombe se vpišejo v zapisnik.

41. člen

Gradivo k posameznim točkam dnevnega reda se obravnava najprej načelno, nato pa v podrobnosti. Posamezno točko dnevnega reda in gradivo zanjo najprej obrazloži delegatom poročevalec, ki ga določi izvršilni odbor skupščine.

Sprememba in dopolnitev posameznega gradiva se lahko predlaže ustno ali pisмено na seji.

42. člen

Na seji imajo pravico razpravljati vsi delegati. Predsednik lahko dovoli razpravljati tudi vabljenim osebam.

Na seji skupščine ne sme nihče govoriti preden ne dobi besede od predsednika skupščine. Govorniki se lahko prijavljajo vse do konca razprave.

Govornika lahko opomni na red ali mu seže v besedo le predsednik.

Predsednik skrbi, da govornika nihče ne moti pri govoru.

44. člen

Predsednik daje delegatom v skupščini besedo po vrsti, kakor so se prijavili. K razpravi se lahko prijavijo delegati in druge vabljene osebe, čim se začne razprava o posamezni točki dnevnega reda in dokler razprava traja.

Ne glede na vrstni red prijav k razpravi lahko predsednik dovoli govoriti predsedniku ali članu izvršilnega odbora, ki je poročevalec pri posamezni točki dnevnega reda v imenu izvršilnega odbora.

45. člen

Delegat v skupščini, ki želi razpravljati o kršitvi poslovnika ali o kršitvi dnevnega reda, dobi besedo takoj, ko jo zahteva. Govor tega delegata ne sme trajati več kot pet minut.

Predsednik da po tem govoru pojasnilo glede kršitve poslovnika oziroma dnevnega reda. Če delegat ni zadovoljen s pojasnilom, odloči skupščina o vprašanju brez obravnave.

Če zahteva delegat v skupščini besedo, da bi popravil navedbe, ki po njegovem mnenju niso točne in so povzročile nesporazum ali potrebo po osebni pojasnilu, mu da predsednik besedo takoj, ko konča govor tisti, ki je povzročil popravek. Delegat v skupščini se mora v tem primeru v svojem govoru omejiti le na pojasnilo in njegov govor ne sme trajati več kot pet minut.

46. člen

Govornik sme govoriti le o vprašanju, ki je na dnevnem redu seje skupščine. Če se govornik ne drži dnevnega reda, ga predsednik opomni. Če se govornik tudi po drugem opominu ne drži dnevnega reda, mu predsednik vzame besedo. Zoper odvzem besede lahko delegat ugovarja. O ugovoru odloči skupščina brez obravnave.

47. člen

Razprava delegatov v skupščini in drugih udeležencev na seji niso časovno omejene, razen če skupščina ne odloči drugače.

Skupščina lahko na predlog predsednika ali kateregakoli delegata skupščine, katerega zahtevo podpre najmanj 9 delegatov odloči, koliko časa naj traja razprava o posameznih vprašanjih na dnevnem redu seje skupščine in koliko časa sme govoriti posamezni govornik.

48. člen

Razpravljanje o posamezni točki je končano, ko predsednik ugotovi, da ni več prijavljenih govornikov. Če predsednik meni, da je razprava o posamezni točki povsem obrazložila obravnavano zadevo, lahko pozove skupščino za odločitev o prekinitvi ali nadaljevanju razprave. O predlogu predsednika odloča skupščina brez obravnave.

4. Vzdrževanje reda

49. člen

Za red na seji skrbi predsednik skupščine. Za kršitev reda se smejo izrekat naslednji ukrepi:

- opomin,
- odvzem besede.

50. člen

Opomin se izreče delegatu v skupščini, ki govori, čeprav mu predsednik ni dal besede, ki seže govorniku v besedo, uporablja izraze, ki niso v skladu z dostojanstvom ali ki na drugačen način krši red na seji in določbe tega poslovnika. Beseda se odvzame delegatu v skupščini, ki s svojim govorom na seji krši red in določbe tega poslovnika, pa je bil na seji že dvakrat opomnjen najspouštuje red in določbe tega poslovnika.

51. člen

Če predsednik skupščine z rednimi ukrepi ne more ohraniti reda na seji skupščine, odredi prekinitve seje.

Predsednik skupščine lahko odredi, da se odstrani iz dvorane v kateri je seja skupščine vsak poslušalec ali drugi udeleženec, ki krši red na seji skupščine.

5. Sprejemanje sklepov

53. člen

Skupščina sklepa, na podlagi predloga sklepa, pripravljenega in obrazloženega s strani izvršilnega odbora skupščine in razprave delegatov na seji. O predlogih se sklepa najprej načeloma, nato pa v podrobnostih, oziroma posameznostih, če skupščina meni, da je tako glasovanje potrebno.

54. člen

Spremembe in dopolnitve predloga se lahko predlagajo dokler se o predlogu ne prične glasovanje. Predlagatelj se izjavi takoj o predlaganih spremembah ali dopolnitvah. Če se s spremembami in dopolnitvami strinja, postanejo le-te sestavni del predloga, če pa se z njim ne strinja odloči o tem skupščina z glasovanjem. Če je več različnih spreminjivalnih ali dopolnjevalnih predlogov, se o njih glasuje po vrstnem redu tako, kot so bili predlagani. Spremembe in dopolnitve, ki jih skupščina sprejme postanejo sestavni del predloga.

6. Glasovanje

55. člen

Glasovanje v skupščini je praviloma javno. Skupščina lahko odloči, da se o posameznih zadevah glasuje tajno.

56. člen

Delegati v skupščini glasujejo tako, da se izjavijo za predlog ali proti predlogu ali pa se vzdržijo glasovanja. Glasuje se hkrati, in sicer z dvigom rok.

57. člen

Glasovanje se opravi tako, da predsednik skupščine pozove delegate v skupščini naj se najprej izjavijo, kdo je za predlog, nato kdo je proti predlogu in ali se kdo vzdrži glasovanja.

58. člen

Ob odločiti, da se glasuje tajno, se izvoli 3-članska komisija za izvedbo glasovanja. Komisija pripravi toliko glasovnic, kolikor je navzočih delegatov z besedilom predloga ter označbo pod zaporednimi številkami „glasujem za“, „glasujem proti“, „se vzdržim glasovanja“.

Komisija razdeli glasovnice delegatom, ki obkrožijo tisto številko, za katere označbo so se odločili. Po glasovanju ugotovi komisija izid glasovanja in poroča o tem predsedniku skupščine, ki razglasi rezultat glasovanja.

59. člen

Skupščina veljavno sklepa z večino glasov vseh delegatov obeh zborov na seji skupščine, na kateri je navzoča večina delegatov iz zbora uporabnikov in zbora izvajalcev, razen v zadevah opredeljenih v 15. členu statuta Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje, ko skupščina veljavno sklepa, če je na seji navzočih več kot 2/3 delegatov vsakega zbora. Odločitev je sprejeta, če zanje glasuje večina navzočih delegatov.

7. Zapisnik

60. člen

O delu skupščine se piše zapisnik. Zapisnik obsega glavne podatke o seji skupščine, zlasti:

- zaporedno številko seje,
- čas in kraj seje,
- ime in priimek ter funkcijo predsedujočega,
- seznam prisotnih delegatov,
- ugotovitev sklepčnosti,
- dnevni red seje,
- povzetek razprave,
- sprejete sklepe,
- izid glasovanja o posameznih sklepih,
- delegatska vprašanja ter eventualne odgovore nanje.

Povzetek posamezne seje se lahko snema z magnetofonom. V primeru, da je seja snemana z magnetofonom, je magnetofonski trak treba priložiti k izvirnemu zapisniku, ki je v hrambi pri delovni skupnosti Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje.

VII. SKUPNA ZASEDANJA ZBOROV

62. člen

V zadevah, ki jih zbor uporabnikov in zbor izvajalcev enakopravno obravnava, lahko zbora skleneta, da bodo zadeve obravnavali ali pa tudi sprejeli na skupnem zasedanju zbora uporabnikov in zbora izvajalcev.

63. člen

Zbor uporabnikov in zbor izvajalcev skliče na skupno zasedanje po medsebojnem sporazumu ali po sklepu zborov predsednik skupščine, skupaj s predsednikom zborov.

Skupno zasedanje vodi predsednik skupščine ali eden izmed predsednikov zborov.

64. člen

Če zbora zasedata skupaj, glasujejo delegati vsakega zbora posebej. V zapisnik skupnega zasedanja se zapiše potek skupnega zasedanja.

65. člen

Zadeve, ki jih zbora enakopravno obravnava in sprejemata, se lahko obravnavajo tudi na ločenem zasedanju zbora uporabnikov in zbora izvajalcev.

V zapisnik zbora, ki ločeno zaseda, se zapiše potek ločene seje.

66. člen

Določbe tega poslovnika o sklicu seje, delu na seji, vzdrževanju reda, sprejemanju sklepov, glasovanju in zapisniku se smiselno uporabljajo tudi za skupna zasedanja zbora uporabnikov in zbora izvajalcev.

VIII. SEJA ZBORA

67. člen

Sejo posameznega zbora skliče predsednik zbora na lastno pobudo, na pobudo 1/5 delegatov v zboru ali na podlagi sklepa zbora.

Predsednik zbora je dolžan sklicati sejo zbora, če to zahteva predsednik skupščine ali izvršilni odbor skupščine.

Če predsednik zbora ne skliče seje, ko bi jo po prejšnjem odstavku tega člena moral sklicati, jo lahko skliče skupina, ki šteje najmanj 1/3 delegatov iz posameznega zbora ali predsednik skupščine.

Predlagatelji, ki so zahtevali sklic seje zbora, predložijo zboru v obravnavo gradivo o zadevi, zaradi katere so zahtevali sklic seje zbora.

68. člen

Določbe tega poslovnika o sklicu seje, delu na seji, vzdrževanju reda, sprejemanju sklepov, glasovanju in zapisniku se smiselno uporabljajo tudi za zasedanje zbora uporabnikov in zbora izvajalcev.

69. člen

Zbor uporabnikov samostojno sklepa o zadevah, opredeljenih v 13. členu statuta Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje.

IX. SEJE IZVRŠILNEGA ODBORA

70. člen

Seje izvršilnega odbora sklicuje predsednik izvršilnega odbora na lastno pobudo, na pobudo članov izvršilnega odbora.

Predsednik izvršilnega odbora je dolžan sklicati sejo izvršilnega odbora, če to zahteva predsednik skupščine, posamezni zbor ali odbor.

Če predsednik izvršilnega odbora ne skliče seje, ki bi jo po prejšnjem odstavku tega člena moral sklicati, jo lahko skliče predsednik skupščine.

Predlagatelji, ki so zahtevali sklic seje izvršilnega odbora, predložijo izvršilnemu odboru gradivo o zadevi, zaradi katere so zahtevali sklic seje izvršilnega odbora.

71. člen

Izvršilni odbor skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Moste-Polje veljavno sklepa, če je na seji navzočih najmanj polovica članov. Na seji odloča izvršilni odbor z večino glasov vseh članov.

Za obravnavo in sprejem osnutka statuta ter osnutka vseh drugih samoupravnih splošnih aktov, kakor tudi za volitve in imenovanja iz pristojnosti izvršilnega odbora je potrebna navzočnost 2/3 članov izvršilnega odbora.

72. člen

Določbe tega poslovnika o poslovnem redu na sejah skupščine ali posameznega zbora se smiselno uporabljajo tudi za sejo izvršilnega odbora, razen za rok za vabilo in gradivo za sklic seje izvršilnega odbora, ki mora biti poslano najmanj sedem dni pred sejo izvršilnega odbora vsem članom izvršilnega odbora, predsedniku skupščine ter predsednikom zborov.

73. člen

Predsednik izvršilnega odbora odloča o vabljenih institucijah in posameznikih na sejah izvršilnega odbora.

X. SEJE ODBOROV

74. člen

Seje posameznih odborov samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje sklicujejo predsedniki odborov lastno pobudo, na pobudo članov odbora ali na pobudo predsednika izvršilnega odbora.

Odbor lahko dela, če je na seji navzoča večina njenih članov. Samoupravna stanovanjska skupnost občine ima naslednje stalne odbore:

- odbor za družbeno pomoč, ki šteje 11 članov
- odbor za gospodarjenje, ki šteje 11 članov
- odbor za graditve, ki šteje 11 članov
- odbor za prenovo, ki šteje 7 članov.

75. člen

Vabilo in gradivo za sklic seje odbora mora biti poslano najmanj pet dni pred sejo odbora.

76. člen

Predsednik odbora odloča o vabljenih institucijah in posameznikih na seje odbora.

XI. PREDSEDSTVO SKUPŠČINE

77. člen

Predsednik skupščine, podpredsednik skupščine in predsednika zborov sestavljajo predsedstvo.

Pri delu predsedstva skupščine sodelujeta predsednik izvršilnega odbora in tajnik Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje ter predsedniki posameznih zborov.

Predsedstvo skupščine opravlja zlasti naslednje naloge:

- obravnava vprašanja, usklajevanja in programiranja dela zborov in komisij v skupščini,
- skrbi za pravočasno pošiljanje gradiv, ki se obravnava v skupščini ali posameznem zboru in za zagotovitev drugih pogojev za delo delegatov,
- predlaga izvršilnemu odboru in odboru, katerim od predlogov in zadev se da prednost pri obravnavanju,
- spremlja delo odborov in obravnava z njihovimi predsedniki zadeve, ki so v zvezi z delom odborov,
- po potrebi sodeluje s komisijo za usklajevanje stališč med odboroma,
- skrbi za izvajanje tega poslovnika.

78. člen

Predsedstvo skupščine dela na sejah. Za organiziranje in pripravljanje sej predsedstva skrbi predsednik skupščine.

XII. PROGRAMIRANJE DELA SKUPŠČINE

79. člen

Skupščina sprejema program svojega dela praviloma za dobo enega leta, od začetka marca do konca februarja naslednjega leta.

Podlaga delovnemu programu skupščine so naloge, ki izhajajo iz zakona o spremembi in dopolnitvi zakona o samoupravni stanovanjski skupnosti, samoupravnega sporazuma o ustanovitvi Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje, statuta Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje, iz potreb in interesov ustanoviteljev stanovanjske skupnosti ter stališč družbenopolitičnih skupnosti in družbenopolitičnih organizacij v občini o stanovanjskem gospodarstvu.

80. člen

Na podlagi letnega programa skupščine določi načrt svojega dela v polletnem obdobju.

Na podlagi delovnega programa skupščine sprejmejo svoje delovne programe izvršilni odbor skupščine, odbori ter druga delovna telesa, čemur mora biti prilagojeno tudi načrtovanje dela v delovni skupnosti Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje.

XIII. NAČIN OBVEŠČANJA JAVNOSTI O DELU SKUPŠČINE

81. člen

Obveščanje javnosti o delu skupščine se poleg oblik, opredeljenih v 53. členu statuta Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje tudi z objavo vseh samoupravnih splošnih aktov v glasilu občinske konference SZDL, prek posvetovanj na ravni občine o temeljnih problemih stanovanjskega gospodarstva v občini in prek občasnih tiskovnih konferenc, ki jih sklicuje predsednik skupščine.

Predstavniki glasila občinske konference SZDL in po potrebi drugi predstavniki sredstev javnega obveščanja so redno vabljeni na seje skupščine.

Predsednik skupščine ali po njegovem pooblastilu predsednik izvršilnega odbora ali tajnik stanovanjske skupnosti skrbijo za sodelovanje s predstavniki tiska in drugih sredstev javnega obveščanja.

XIV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

82. člen

Spremembe in dopolnitve tega poslovnika sprejema skupščina Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje, ki daje tudi tolmačenje tega poslovnika.

83. člen

Z dnem uveljavitve tega poslovnika preneha veljati poslovnik o delu skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti občine, sprejet dne 24. junija 1976

84. člen

Poslovnik začne veljati, ko ga sprejme skupščina Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje.

PREDSEDNIK
skupščine Samoupravne stanovanjske
skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje
Urbič Anton

SREČNO NOVO LETO 1979



BELEŽKE:

1933

VŠEČINA

BELEŽKE:

VSEBINA

GRADIVO ZA JAVNO RAZPRAVO	STRAN:
Sprejete ocene — vse več stanovanj	3
Program za delo v letu 1979 v stanovanjskem gospodarstvu občine Ljubljana Moste-Polje	4
Predlog samoupravnega sporazuma o opravljanju strokovnih del in o sodelovanju pri realizaciji stanovanjske graditve v občini Ljubljana Moste-Polje	6
Predlog samoupravnega sporazuma o družbeni usmerjeni izgradnji stanovanjske soseske MS4/5 (Fužine) na območju občine Ljubljana Moste-Polje	9
Predlog samoupravnega sporazuma o družbeni usmerjeni izgradnji stanovanjske soseske MS 12/2 Nove Jarše na območju občine Ljubljana Moste-Polje	17
Osnutek samoupravnega sporazuma o družbeno organizirani gradnji stanovanjske soseske MS 103/1 in MS 103/2 Sneberje	24
Predlog samoupravnega sporazuma o trajnem opravljanju specializiranih strokovnih nalog samoupravnih stanovanjskih skupnosti	31
Osnutek samoupravnega sporazuma o dolgoročnem opravljanju specializiranih nalog na področju tekočega in investicijskega vzdrževanja ter prenove stanovanj, stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov na področju ljubljanskih občin	33
Poročilo o poslovanju k periodičnemu obračunu za III. tromesečje 1978	34
Rebalans plana investicijskega vzdrževanja hiš za leto 1978	36
Samoupravno organiziranje uporabnikov stanovanjskih objektov kot pogoj za uresničevanje družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu (izhodišče za oblikovanje pravil samoupravnega obnašanja uporabnika — stanovalca)	37
Predlog osnov za načrt prehoda na ekonomske stanarine v Ljubljani (izvleček iz preliminarne študije)	40
Informacija o vlogah prispelih na poziv za vložitev zahtevka za delno nadomestitev stanarine za leto 1978	51
OBJAVE	
Samoupravni sporazum o ustanovitvi Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje	51
Statut Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje	57
Poslovnik o delu skupščine Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje	63

VSEBINA

OPREDELILA ZA VINO PASTERNAK

Opredelila št. 100/1997

Priloga št. 1, lista 1879 v uradnem listu Republike Slovenije št. 1/97

Priloga št. 2, lista 1880 v uradnem listu Republike Slovenije št. 1/97

Priloga št. 3, lista 1881 v uradnem listu Republike Slovenije št. 1/97

Priloga št. 4, lista 1882 v uradnem listu Republike Slovenije št. 1/97

Priloga št. 5, lista 1883 v uradnem listu Republike Slovenije št. 1/97

Priloga št. 6, lista 1884 v uradnem listu Republike Slovenije št. 1/97

Priloga št. 7, lista 1885 v uradnem listu Republike Slovenije št. 1/97

Priloga št. 8, lista 1886 v uradnem listu Republike Slovenije št. 1/97

Priloga št. 9, lista 1887 v uradnem listu Republike Slovenije št. 1/97

Priloga št. 10, lista 1888 v uradnem listu Republike Slovenije št. 1/97

Priloga št. 11, lista 1889 v uradnem listu Republike Slovenije št. 1/97

Priloga št. 12, lista 1890 v uradnem listu Republike Slovenije št. 1/97

Priloga št. 13, lista 1891 v uradnem listu Republike Slovenije št. 1/97

Priloga št. 14, lista 1892 v uradnem listu Republike Slovenije št. 1/97

Priloga št. 15, lista 1893 v uradnem listu Republike Slovenije št. 1/97

Priloga št. 16, lista 1894 v uradnem listu Republike Slovenije št. 1/97